

**Rendite- und Betriebsobjekt mit Entwicklungspotenzial.**



Gebäude seitlich

**Objektnummer: 1669\_2117**

**Eine Immobilie von RE/MAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8250 Vorau
Baujahr:	ca. 1951
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	318,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	800,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	14
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	139,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #c0392b; color: white; padding: 2px 5px;">F</span> 176,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #e6c039; color: black; padding: 2px 5px;">D</span> 2,27
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

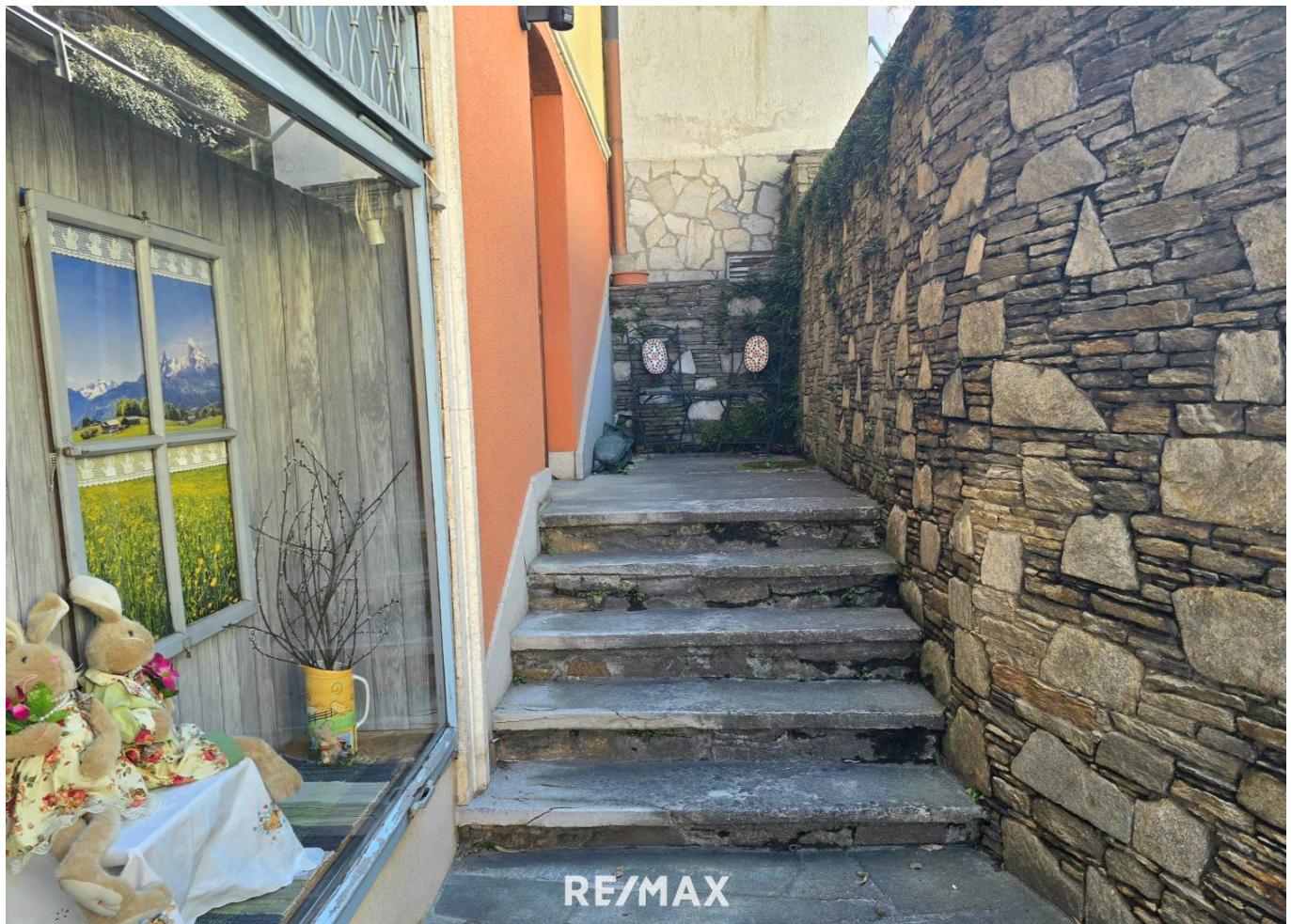
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Gabl**

RE/MAX Thermal  
Hauptstraße 40



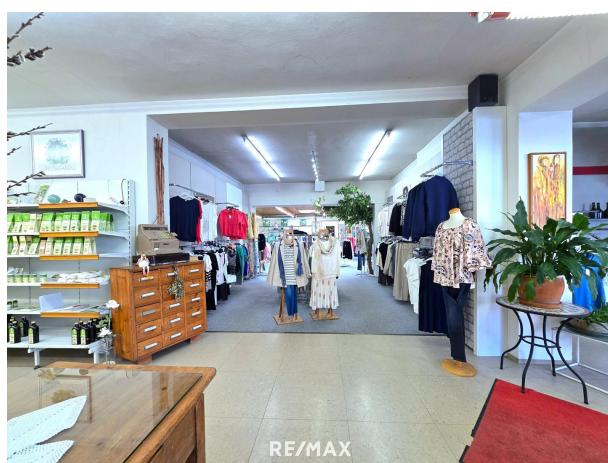
RE/MAX

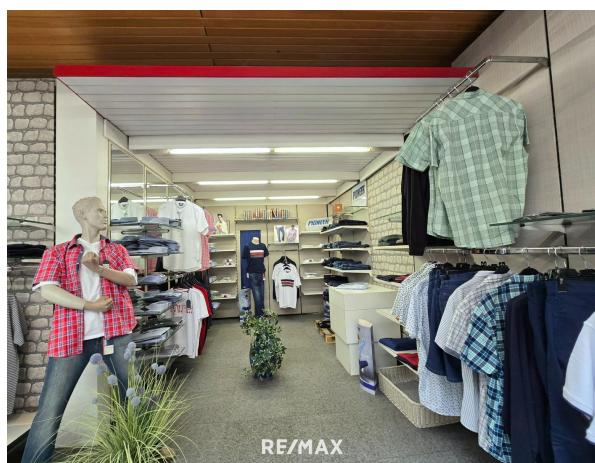


RE/MAX

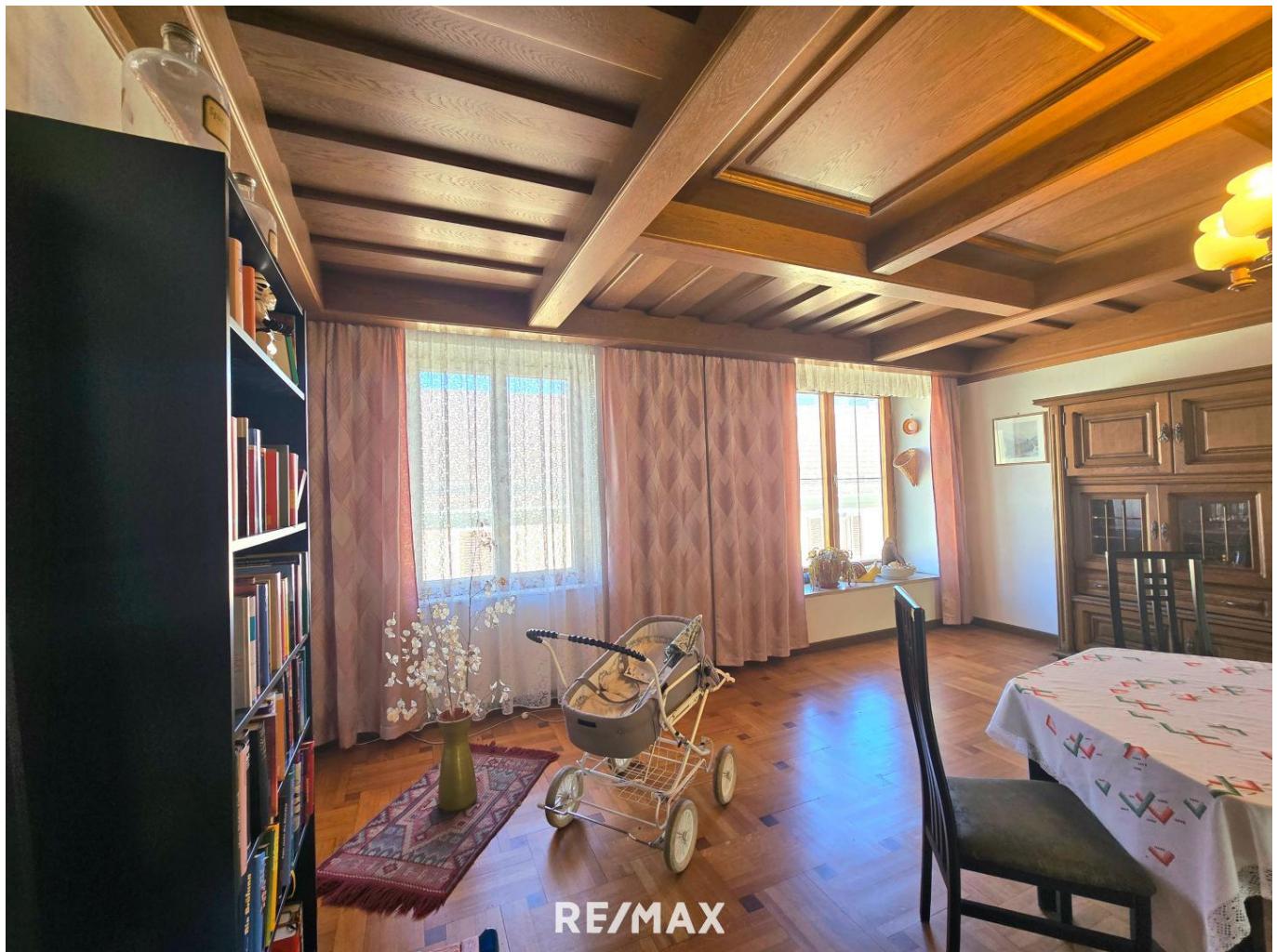


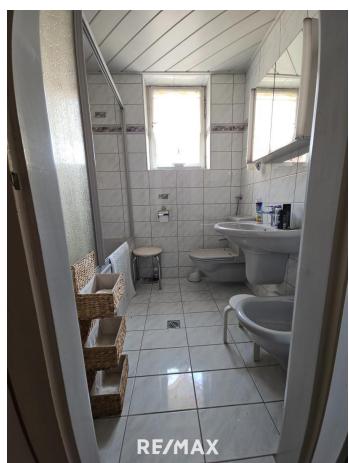
RE/MAX



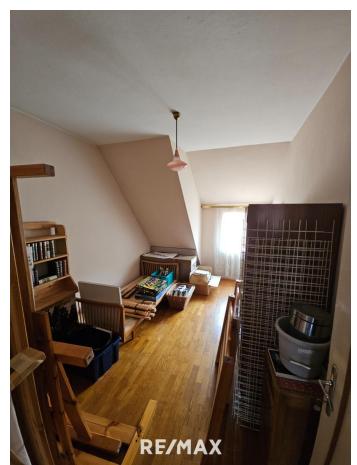
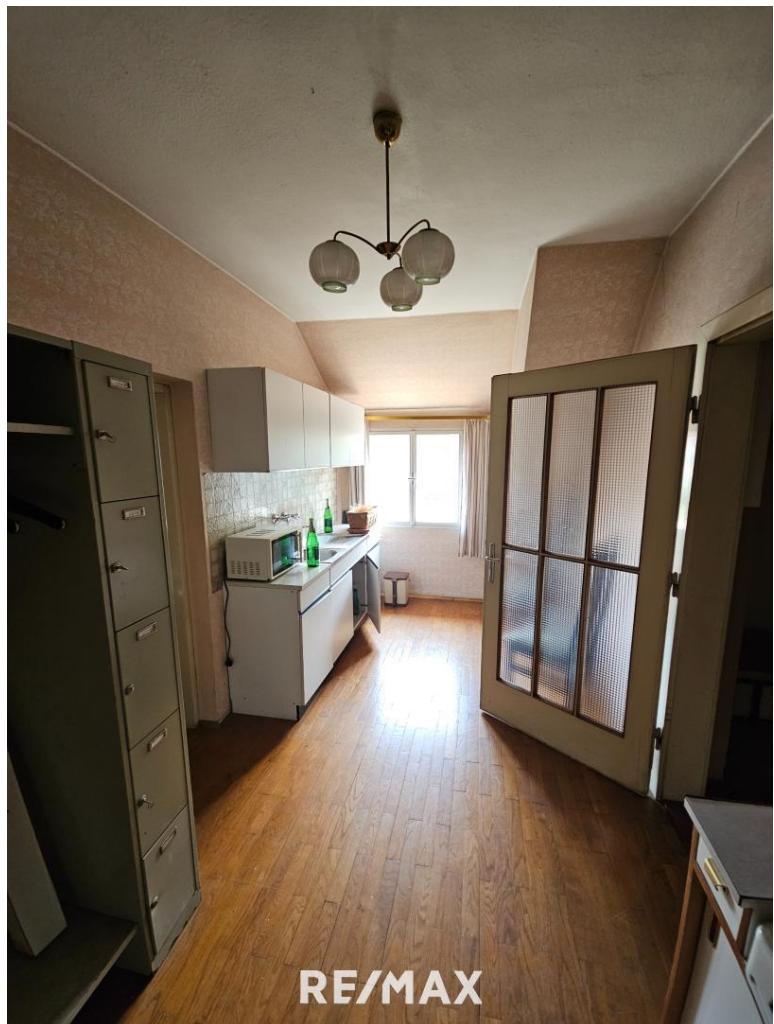


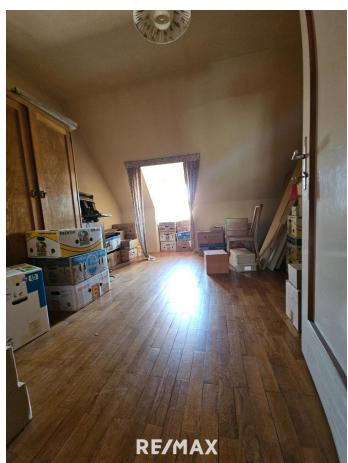




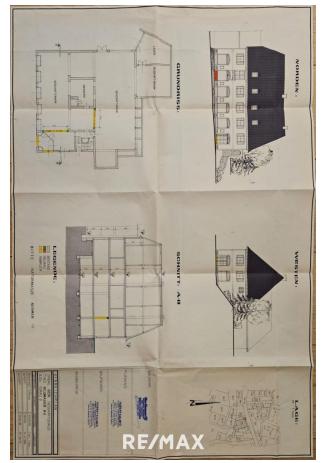
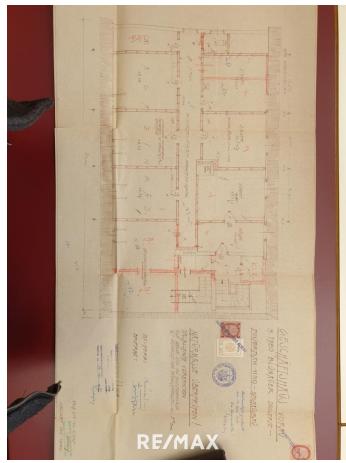
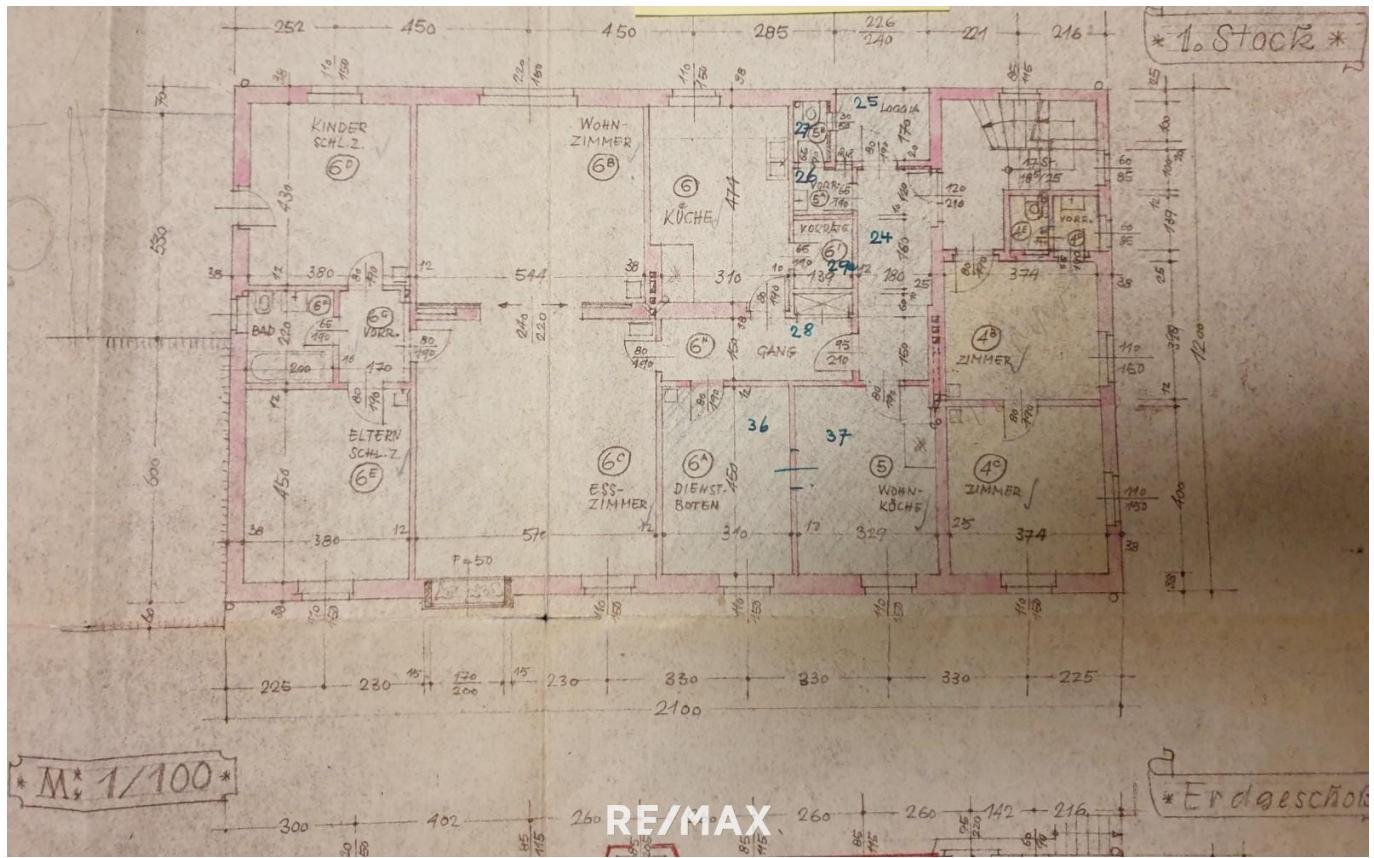


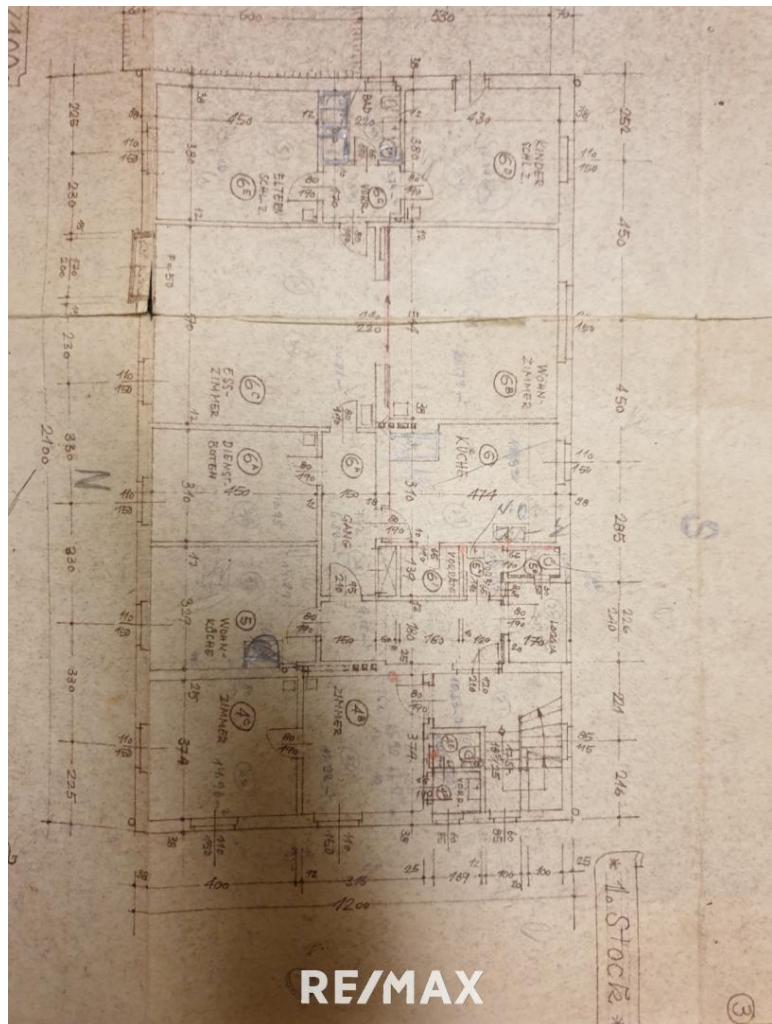




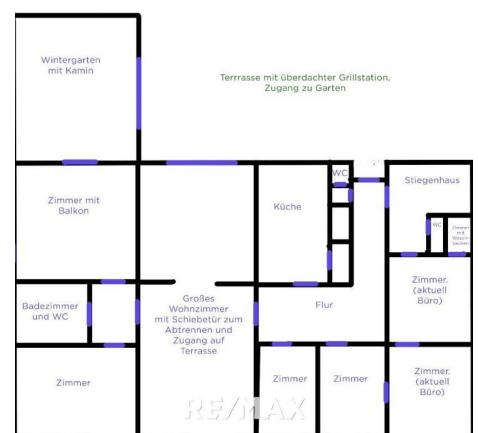








1. Stock (grober Gebäudeplan)



## 2. Stock



# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1951 bietet eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren oder Gewerbetreibende. Das Objekt vereint auf ca. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche vielfältige Wohn- und Geschäftsmöglichkeiten unter einem Dach. 1970 und 1988 wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert, welcher ein Textilgeschäft, einen Wintergarten sowie eine großzügige Terrasse integriert.

Mit insgesamt 14 Zimmern, einer Geschäftsfläche von ca. 355 m<sup>2</sup> sowie umfangreichen Nebenflächen präsentiert sich das Haus als echtes Raumwunder – sowohl für private als auch gewerbliche Nutzung oder zur Kombination aus beidem.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 1.118 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler, gut erreichbarer Lage einer Marktgemeinde im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld. Der Preis inkludiert auch ein ca. 420 m<sup>2</sup> großes Grundstück, welches auch als Parkplatz nutzbar wäre. Die Umgebung ist geprägt von Nahversorgern und einer naturnahen, lebenswerten Atmosphäre.

## Geschäftsfläche

Die großzügige Geschäftsfläche mit ca. 355 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss eignet sich hervorragend für Einzelhandel, Praxis, Büro oder Studio. Der Bereich verfügt über große Fensterflächen, eine gute Sichtbarkeit sowie separate Zugänge.

Ergänzt wird die Fläche durch einen Lagerraum und eine Garage, wodurch auch betriebsinterne Abläufe effizient gestaltet werden können. Der Geschäftsbereich ist durch die Gebäudestruktur klar vom Wohnbereich getrennt, was eine flexible Nutzung oder Vermietung ermöglicht.

## 1. Stock – ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Der erste Stock ist über einen privaten Eingang erreichbar und bietet ein äußerst großzügiges Wohnambiente. Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Vorraum

1 WC mit Waschbecken

1 separates WC (ohne Waschbecken)

2 Büros – auch als Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar

Küche mit angeschlossener Vorratskammer

Badezimmer mit Badewanne

Großzügiger Wintergarten mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse

Terrasse mit Gartenhaus

5 weitere Zimmer, darunter ein großzügiger Wohn-/Essbereich

Der Wohnbereich ist durch eine Schiebetür abtrennbar und bietet Zugang zur sonnigen Terrasse mit Grillstation.

## 2. Stock – ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die obere Etage bietet eine zusätzliche, abgeschlossene Wohneinheit mit folgender Ausstattung:

8 flexibel nutzbare Zimmer  
Badezimmer mit Dusche/Wanne  
separate Küche  
separates WC

Diese Etage bietet sich optimal zur Vermietung an oder zur Nutzung als Mehrgenerationenwohnung.

## Kellerbereich

Der großzügige Keller bietet weitere Nutzfläche für Lagerung, Technik oder Hobby:

1 WC  
Waschküche  
Heizraum  
zusätzlicher Raum mit vielseitiger Verwendungsmöglichkeit  
Innenhof mit Zugang  
4 abgeschlossene Magazine

## Technik / Energieversorgung

Die Immobilie wird aktuell mittels Erdwärme kombiniert mit Öl oder feste Brennstoffe versorgt.

## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld in der Oststeiermark. Die Lage besticht durch eine ausgewogene Kombination aus ländlicher Idylle und gut ausgebauter Infrastruktur. Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Standort ist sowohl für den Wohnbedarf als auch für gewerbliche Nutzung bestens geeignet.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch seine Raumvielfalt, die durchdachte Aufteilung sowie das enorme Potenzial zur Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Vermieten. Eine seltene Gelegenheit für Investoren, Unternehmer oder Familien mit Weitblick.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.**

- > [Hier geht es zur RE/MAX Thermal Seite mit 360° Bilder](#)
- > [Hier geht es zum Video](#)

<https://www.youtube.com/watch?v=pBD5v9H5R4Q>

Alle unsere Objekte finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen!

Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder Antworten selbstverständlich nachgereicht.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Jetzt kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren!

T: +43 650 / 462 85 52 | Email: [gabl@remax-thermal.at](mailto:gabl@remax-thermal.at)

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Sie fragen sich, ob ein Makler Sinn macht? Am Besten gleich zur NR. 1 !

Jetzt kostenlos Beratungstermin vereinbaren unter 03326 / 54 332