

# **Investitionschance im Lavanttal: Vielseitig nutzbare Immobilie mit Wohn- und Gewerbebereich in St. Stefan**



Außenansicht

**Objektnummer: 3754\_536**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9431 St. Stefan
Baujahr:	ca. 1975
Nutzfläche:	895,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dohr**

RE/MAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg

H +43 664 266 32 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

## Investitionschance im Lavanttal: Vielseitig nutzbare, großzügige Immobilie mit Wohn- und Gewerbebereich in St. Stefan

In St. Stefan im Lavanttal, direkt gegenüber vom Bahnhof, befindet sich diese außergewöhnlich vielseitige Immobilie mit Substanz und Potenzial, die Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise miteinander verbindet. Diese großzügige Liegenschaft bietet durch ihre Kombination aus Wohn-, Betriebs- und Lagerflächen eine attraktive Gelegenheit für Unternehmer, Investoren oder handwerklich orientierte Personen, die Raum für Entwicklung suchen.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof St. Stefan – nur etwa 50 Meter entfernt – und ist damit perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz und in weiterer Folge an die Koralm bahn angeschlossen. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und private Zwecke gewährleistet ist.

Das rund 1.812 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst mehrere Gebäude – ein modernisiertes Wohnhaus mit solider Bausubstanz, einen neuwertigeren Betriebsbau mit gültiger Betriebszulassung, ein Doppelcarport sowie diverse Nebengebäude.

Der neuere Gebäudeteil ist bereits für den Lebensmittelbereich eingerichtet: Er verfügt über einen Verkaufsraum mit Kühlvitrine, Kühl- und Trockenlager, eine Betriebs- bzw. Produktionsküche und separate Verarbeitungsräume – inklusive vorhandener Schlachtzulassung.

Das ältere, sanierte Wohnhaus bietet zwei Wohnetagen, einen geräumigen Dachboden und einen großen Keller. Dach und Fenster wurden erneuert, beheizt wird das Haus mit einer modernen Pelletsheizung. Zusätzliche Lagerflächen eröffnen Spielraum für Erweiterungen oder neue Nutzungskonzepte; entsprechende Ausbaupläne liegen bereits vor.

### Flächenübersicht:

- Wohnfläche (1. OG): ca. 128,89 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: ca. 324 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude: ca. 442 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 110 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (Bauland-Wohngebiet): ca. 1.812 m<sup>2</sup>

### Aufteilung der Wohnebene:

- Eingangsbereich: ca. 14,71 m<sup>2</sup>
- Küche mit Essbereich: ca. 33,55 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 14,25 m<sup>2</sup>

- Zimmer: ca. 23,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 17,35 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 14,21 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC: ca. 8,06 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 3,76 m<sup>2</sup>

#### **Modernisierungen der letzten Jahre:**

- Neue Fenster (2013)
- Installation einer Pelletsheizung (2013)
- Dachsanierung im Gewerbegebiet
- Errichtung eines Carports für zwei Fahrzeuge
- Neuer Außenputz
- Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung

Ergänzend dazu sind eine Holzheizung sowie ein eigener Brunnen vorhanden. Weitere Stellplätze im Innenhof bieten zusätzlichen Komfort.

#### **Lage:**

Die Bezirkshauptstadt Wolfsberg ist in nur wenigen Minuten erreichbar, die Autobahnauffahrt in rund 5 Minuten. So gelangen Sie nach Klagenfurt in etwa 40 Minuten und nach Graz in rund einer Stunde.

Der Bahnhof St. Stefan befindet sich in unmittelbarer Nähe. Über den Bahnhof St. Paul im Lavanttal erreichen Sie die Koralmbahn – aktuell in rund 22 Minuten nach Klagenfurt, ab Ende 2025 in nur ca. 36 Minuten nach Graz.

Ob als Kombination aus Wohnen und Arbeiten, als reines Betriebsobjekt oder als Investment mit Ausbaupotenzial – dieses Anwesen eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir zeigen Ihnen gerne vor Ort alle Details und Perspektiven!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Gerne können wir für Sie auch einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die aktuellen Fördermöglichkeiten informieren können.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.