Vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Rottenmann

Ansicht Hauptstraße

Objektnummer: 0005004386

Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8786 Rottenmann
Nutzfläche:	500,00 m²
Kaufpreis:	320.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte Spielberger

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
Radetzkystraße 15
8010 Graz

H +43 664 627 51 08

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

ing.
klaus groeller
GAS · HEIZUNG · SANITÄR

LODES

Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Rottenmann!

Die Liegenschaft bietet eine interessante Kombination aus gewerblich nutzbaren Flächen sowie mehreren Wohneinheiten und eignet sich ideal für Unternehmerinnen, Investorinnen oder als Mehrgenerationen-Objekt.

Das Gebäude erstreckt sich über mehrere Ebenen und ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

Großzügiges Büro, eine Werkstatt sowie ein Lagerbereich mit eben-erdigem Zugang- ideal für den Handwerksbetrieb, Einzelhandel oder Dienstleistungssektor.

Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss-Halbstock ein gemütlicher Raum mit integrierter Teeküche sowie eine Sauna, die zur privaten oder gewerblichen Nutzung einlädt.

1.Obergeschoss:

Eine vermietete Wohnung mit ca. 50 m² sowie ein separates Archiv bieten stabile Mieteinnahmen und Erweiterungspotenzial für Büro- oder Wohnraum.

1.Obergeschoss-Halbstock:

Eine ca. 50 m² große Gästewohnung, welche flexibel für private Zwecke, touristische Vermietung (z.B. AirBnB) oder Mitarbeiterunterkunft genutzt werden kann.

2.Obergeschoss:

Eine ca. 100 m² große Wohnung, derzeit vermietet und mit Wohnrecht belegt - ideal als langfristige Anlage.

Das Objekt ist teil unterkellert und verfügt über ausreichend Stauraum. Eine großzügige Doppelgarage ist ebenfalls vorhanden.

Lage & Umfeld

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler, frequentierter Lage von Rottenmann, einer charmanten Kleistadt in der Obersteiermark mit ausgezeichneter Anbindung an die Pyhrn-Autobahn (A9). Sämtliche Nahversorger des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Die Region besticht durch Ihre Nähe zum Nationalpark Gesäuse, einem der beeindruckendsten Naturparadiese Österreichs. Hier treffen lebendige Wirtschaft und hoher Freizeitwert aufeinander: Ob Wandern, Klettern, Mountainbiken oder Skifahren- die Umgebung bietet Erholung und Abenteuer in einer der schönsten Berglandschaften der Alpen.

Rottenmann selbst ist auch ein attraktiver Gewerbestandort, eingebettet in ein aktives regionales Wirtschaftsumfeld mit Potential für neue Geschäftsideen.

Nutzungspotentiale:

Die Liegenschaft bietet vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglich-keiten mit teils straßenseitiger Auslagenfläche und guten Lagerbedingungen:

Fahrradfachgeschäft mit Werkstatt: Kombination aus Showroom,

Reparaturservice und Lagerfläche – perfekt in der Nähe touristischer Radwege.

Kleingewerbe oder Handwerksbetrieb: z. B. Tischlerei,

Elektrounternehmen, Schneiderei oder IT-Service.

Büro- oder Agenturbetrieb mit Wohneinheiten für Mitarbeiter oder Gäste.

Gesundheit & Wellness: etwa als Praxis für Physiotherapie, Massage oder kleines Day-Spa durch Sauna und Gästewohnung.

Kunst- oder Kreativraum: Ateliers, Ausstellungsflächen oder

Workshops.

Coworking-Space oder Shared Office mit Lagerkapazität.

Durch die Mischung aus privaten Wohneinheiten, frei nutzbaren Gewerbeflächen und Zusatzräumen ist das Haus ideal für Eigenbedarf

mit Teilvermietung oder als Investitionsobjekt mit Entwicklungs-potenzial.

Fazit

Die Immobilie in der Hauptstraße 66 in Rottenmann überzeugt durch ihre flexible Nutzung, zentrale Lage und stabile Vermietung. Sie eignet sich gleichermaßen für Investoren, Unternehmer wie auch für kreative Konzepte im ländlich-urbanen Raum.

Für weitere Informationen, Grundrisse oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!