

Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Wagrain



Haus von außen

Objektnummer: 1655_2325

Eine Immobilie von RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5602 Wagrain
Baujahr:	ca. 1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	223,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

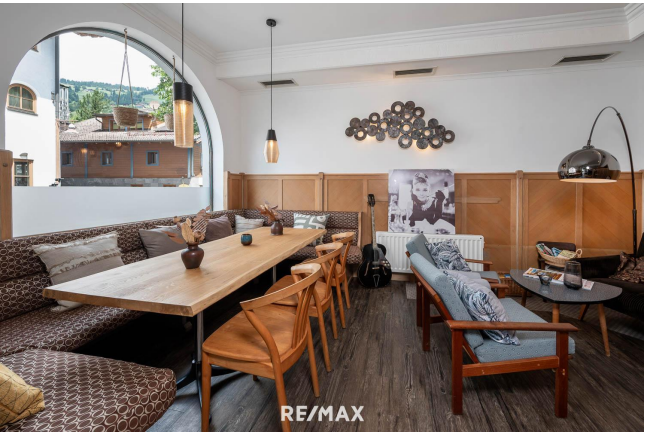
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

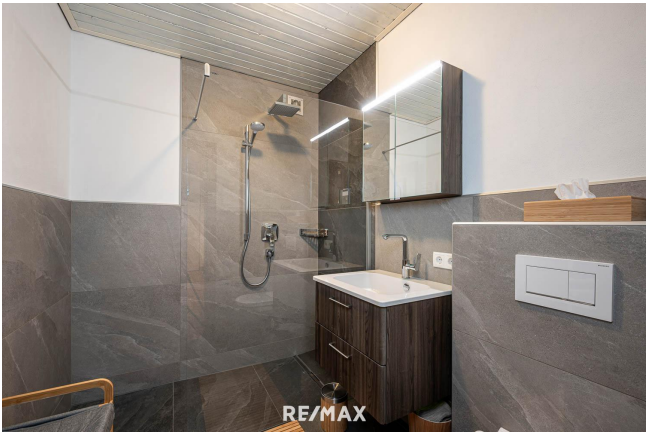


Paul Wentzke

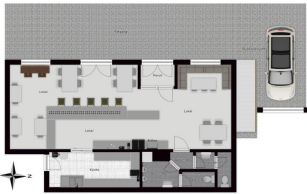
RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.
Hauptstraße 44
5600 St. Johann im Pongau











RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Attraktive Kombination aus Gewerbefläche und großzügiger Wohneinheit – ideal für Eigennutzer oder Anleger

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Wagrain überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das ca. 80 m² große Geschäftslokal mit Terrassenoption bietet hervorragendes Potenzial für Gastronomie oder Gewerbe. Die darüberliegenden Wohneinheiten runden das Angebot perfekt ab und machen dieses Objekt zu einer langfristig attraktiven Investition.

Eine solide Immobilie in bester Lage mit nachhaltiger Perspektive.

Gewerbefläche im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich ein attraktives Geschäftslokal mit ca. 80 m² Nutzfläche, das im Jahr 2022 umfassend saniert und modern eingerichtet wurde.

Die gesamte Ausstattung befindet sich auf dem neuesten Stand der Technik und bietet optimale Voraussetzungen für einen sofortigen Start.

Der bestehende Grundriss bietet Platz für einen offenen Verkaufs- oder Gastraum mit 30 Sitzplätze.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Terrassenfläche mit etwa 20 Sitzplätzen zu gestalten – ideal für ein Café, Bistro, eine Bar oder eine kleine Gastronomie.

Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche, ergänzt durch eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoss mit ca. 64 m² Wohnfläche.

Beide überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche, offene Küchen, mehrere Schlafzimmer sowie einer großzügigen Terrasse mit herrlichem Ausblick.

Die Wohnungen eignen sich ideal zur Eigennutzung oder zur Vermietung an Mitarbeiter, Dauermieter oder Feriengäste.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde laufend in stand gehalten.

Lage

Die zentrale Lage im beliebten Wintersport- und Sommerferienort Wagrain bietet hervorragende Rahmenbedingungen für Wohnen und Arbeiten.

Die Talstation der Bergbahnen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen befinden sich

in unmittelbarer Nähe.

Fazit

Dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen – oder eine attraktive Kapitalanlage mit stabiler Rendite zu erwerben.

Angaben
gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
Hei 97.
zwä0 k
rmeWh/
bed (m²
arf: a)
Kla C
sse
Hei
zwä
rme
bed
arf:
Fak 1.9
tor 3
Ges
amt
ene
rgie
effiz
ienz
:
Kla D
sse
Fak
tor
Ges
amt
ene
rgie
effiz
ienz
:

Sie kennen den Wert Ihrer Immobilie nicht?

Kein Problem! - Ihr Team von RE/MAX hilft Ihnen dabei, den richtigen Marktwert zu finden!