

**8551 Wies - Investitionsobjekt Wohnen oder Firmensitz -
Ensemble aus ALT und NEU**



DJI_0571

Objektnummer: O2100167000

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterer Markt 15
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8551 Wies
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	500,00 m ²
Gesamtfläche:	1.050,00 m ²
Lagerfläche:	150,00 m ²
Bürofläche:	200,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	3
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Clemens Fürst

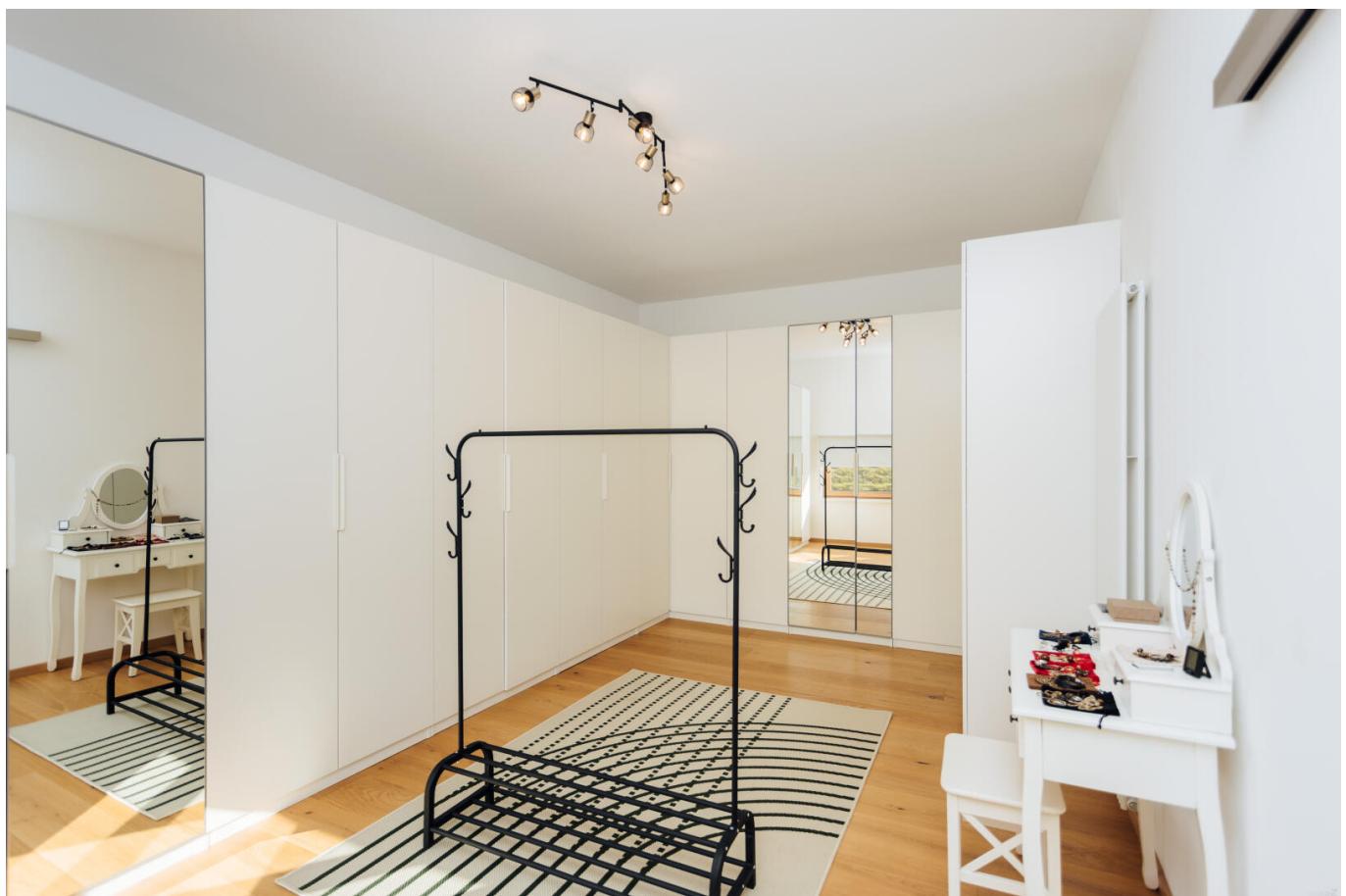
Steindorff Immobilien GmbH
Albert Schweitzer Gasse 8
8020 Graz



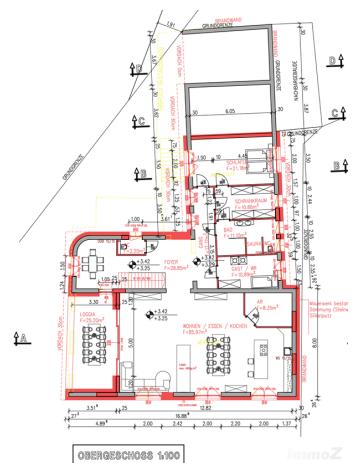


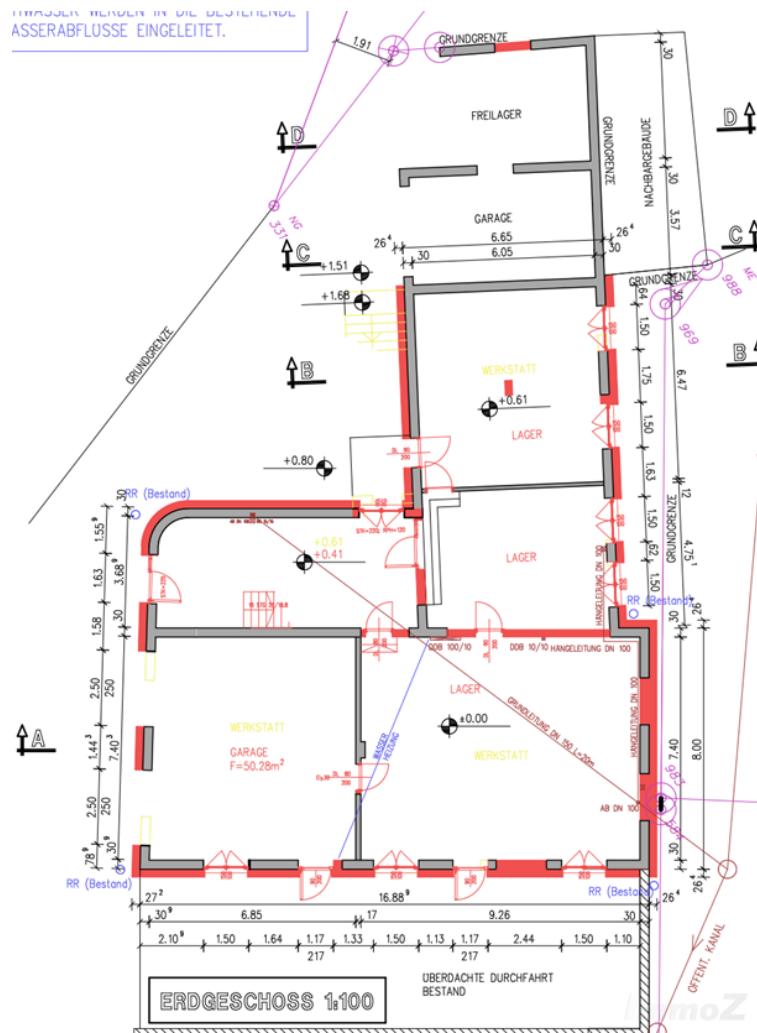








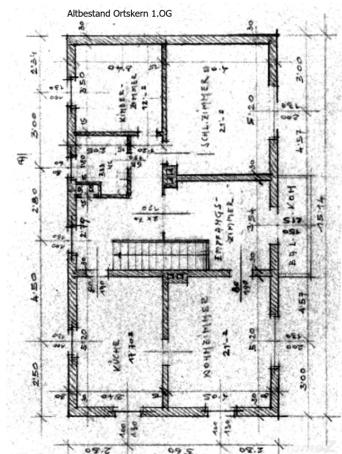




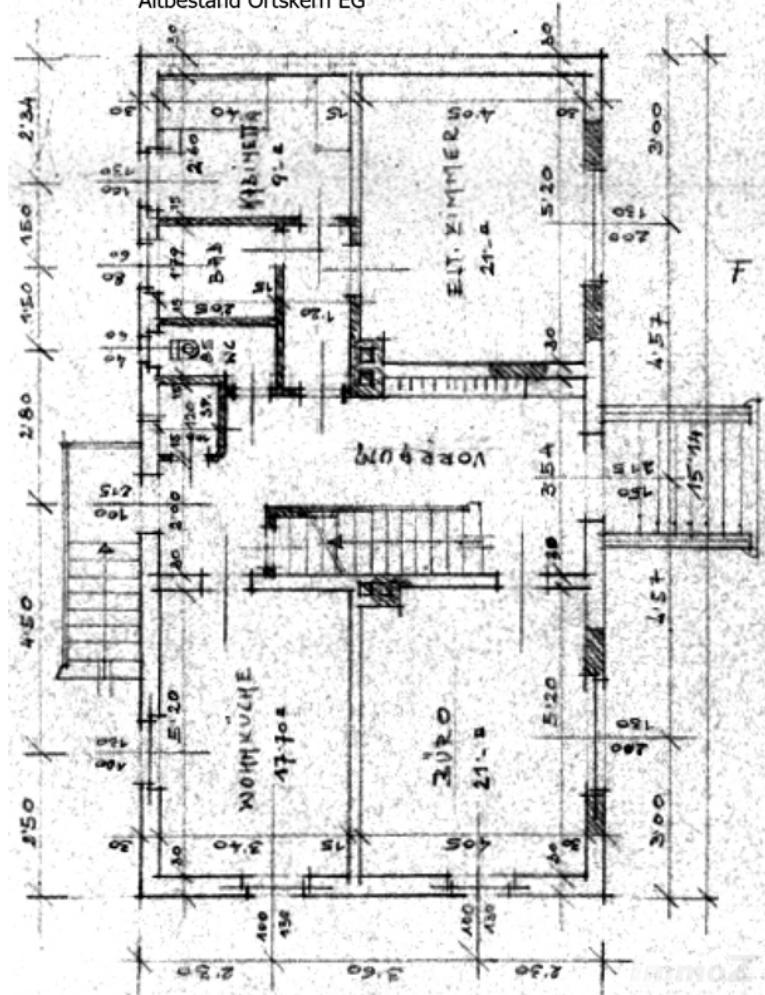








Altbestand Ortskern EG



Objektbeschreibung

Liegenschaft, bestehend aus einem top-modernen **Lofthaus** mit viel Platz für Firmensitz – Büro/Ordination und Lager im EG, einem selten großzügigen Wohnraum von ca. 250m² im OG, weiters einem top-sanierten **Jahrhundertwende Haupthaus** mit 2 möglichen Wohneinheiten zu 125m² und einer ebenerdigen **Gastronomiefläche** mit ca. 100m². Die Gebäude erstrecken sich insgesamt mit asphaltierten Außenflächen über eine Grundstücksfläche von **846m²** im Zentrum von Wies. Die Lage zeichnet sich durch den Ortskern mit seinen Nahversorgern und Bildungseinrichtungen aus. Schnellbahn S6, Kinderbetreuung, Post, Trafik, Fleischerei, Gastronomie/Buschenschänke sind fußläufig erreichbar.

Keine Sanierungen sind notwendig!

- + Wohnen - Büro - Ordination - Anlageobjekt
- + S-Bahn Anbindung in 5 Fußminuten
- + Wohnhaus oder Firmensitz in modernster Bauweise, Baujahr 2021
- + 600m² Nutzfläche Lofthaus + 250m² Altbestand saniert + 100m² Gastronomie
- + Gastronomiebereich als Pizzeria gut vermietet
- + Offene Wohnarchitektur – Kaminofen – edle Materialien – große Glasflächen
- + Moderne Holz/Alu Fenster mit Insektenschutz und elektrischen Rollläden
- + Kunststofffenster mit Schallschutz im Altbestand
- + Fußbodenheizung über Nahwärme
- + Altbestand kann als 2 separate Wohneinheiten vermietet werden
- + 3 Garagen plus Außenstellplätze