Ehemaliges Apothekengebäude mit Riesenpotential

01_Außenansicht

Objektnummer: 3812_236

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8794 Vordernberg
Baujahr:	1858
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 303,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	98.000,00 €

Infos zu Preis:

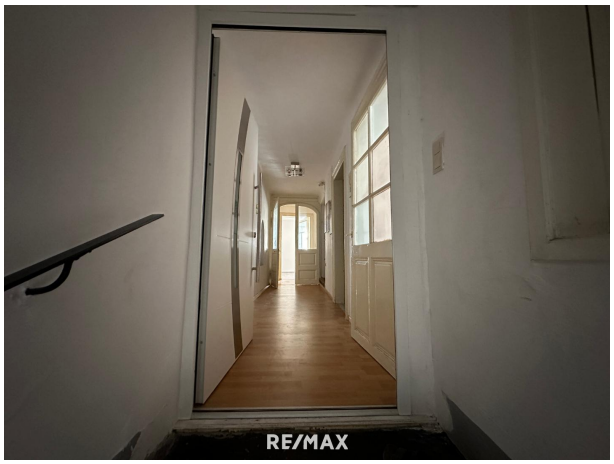
Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX

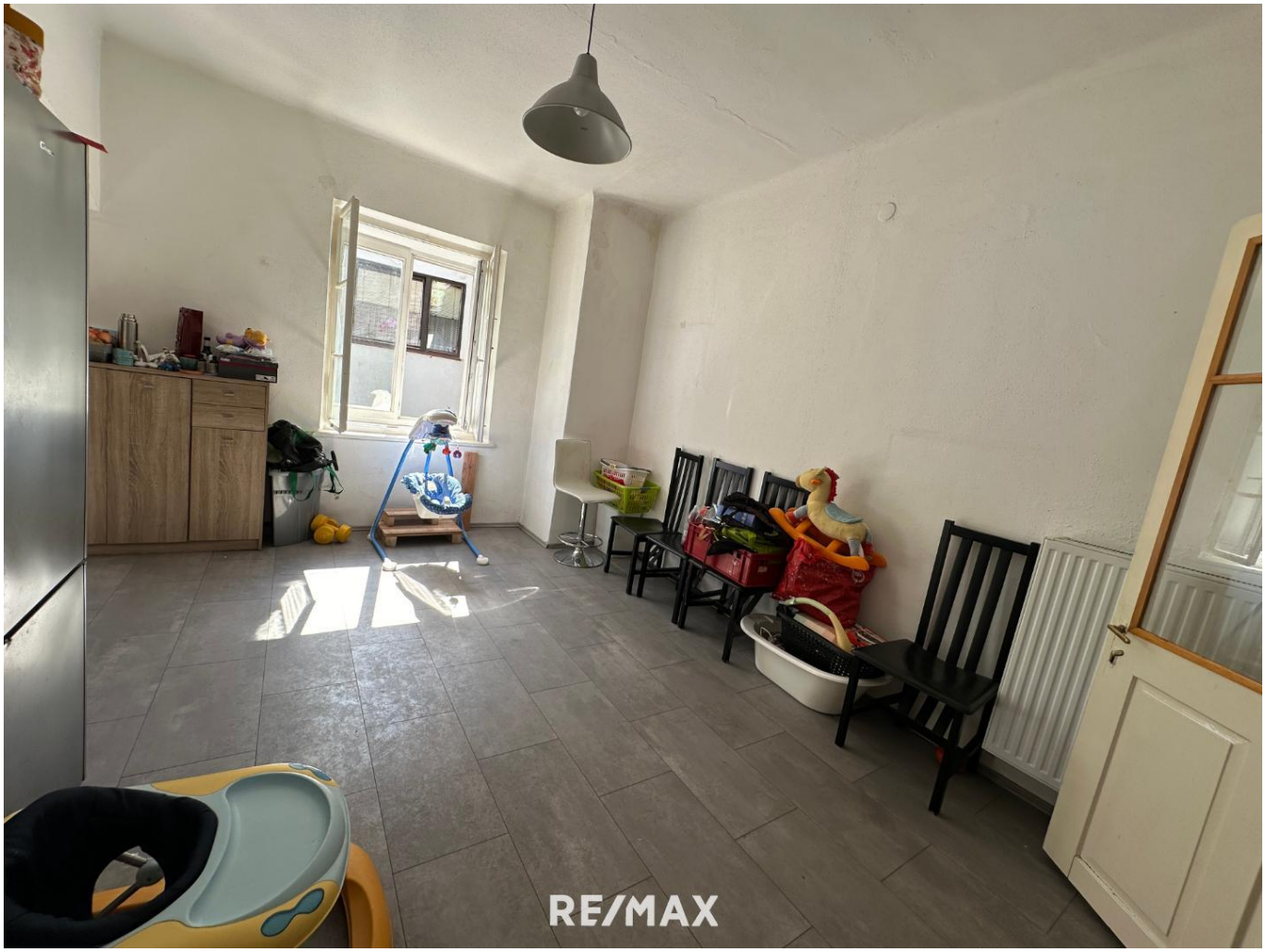

RE/MAX

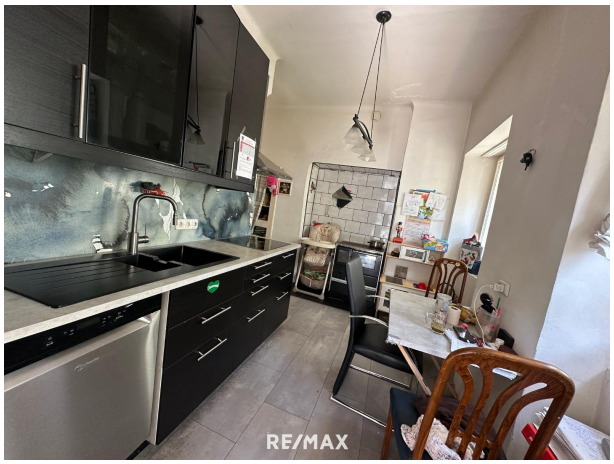
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

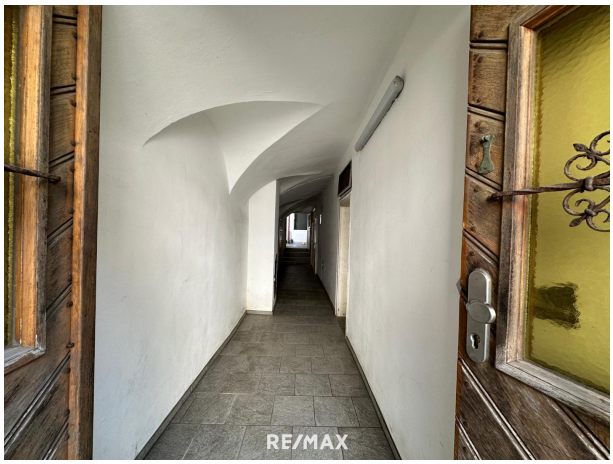
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

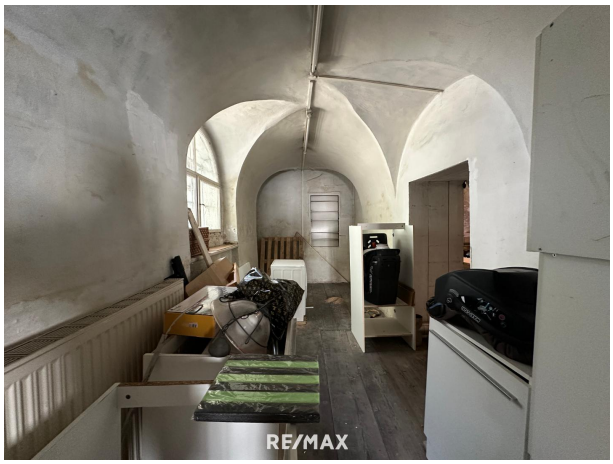
RE/MAX

GLS 50
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

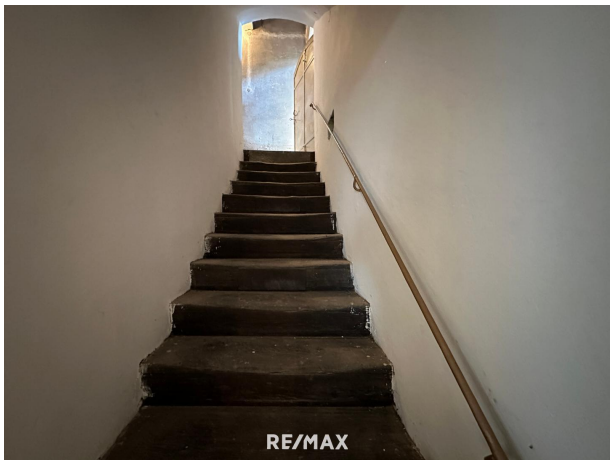

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

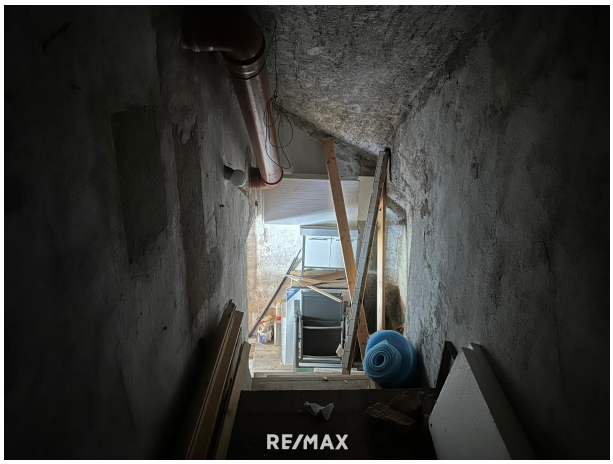
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Ehemaliges Apothekengebäude mit Riesenpotential

Allgemeine Informationen

• Baujahr: 1858
• Lage: Vordernberg, am Fuße des Präbichl
• Grundstücksfläche: 260 m²
• Nutzfläche: ca. 400 m²

Lagebeschreibung

Das Haus liegt in Vordernberg, einem malerischen Ort am Fuße des Präbichl, der seit über 100 Jahren als beliebter Wintersportort bekannt ist. Der Präbichl bietet ganzjährig Attraktionen, darunter ein Hochseilklettergarten, eine Mountaincart-Strecke, ein E-Trial Parcours und eine Tauchschule am Grüblsee. Diese Lage bietet sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende ein hohes Maß an Lebensqualität und touristischem Potenzial.

Beschreibung des Gebäudes

Das historische Gebäude, das ursprünglich als Apotheke genutzt wurde, besticht durch seine gewölbten Decken und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die solide Bausubstanz und der Charme des 19. Jahrhunderts verleihen dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss beherbergt ein gewölbeartiges Geschäftslokal, das aus fünf Räumen besteht. Diese Räumlichkeiten eignen sich ideal für verschiedene gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie oder Büroflächen. Eine neue Pelletsheizung, die vor zwei Jahren installiert wurde, sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung.
Das Erdgeschoß wird vor Übergabe von allen dort befindlichen Fahrnissen geräumt.

Räumliche Aufteilung:

• 5 gewölbeartige Räume
• Pelletsheizung (neu installiert vor 2 Jahren)

1. Obergeschoss

Im ersten Stock befindet sich eine geräumige und sofort beziehbare Wohnung mit einer Fläche von 130 m². Diese bietet ein komfortables Wohnambiente und ist ideal für Familien oder als großzügige Dienstwohnung geeignet.

Räumliche Aufteilung:

• 3 Schlafzimmer
• 1 Wohnzimmer
• 1 Küche
• 1 Esszimmer
• 1 Badezimmer mit WC

2. Obergeschoss

Der zweite Stock bietet enormes Ausbaupotential. Mit dem bereits vorhandenen Anschluss für die Pelletsheizung ist eine einfache und kosteneffiziente Erweiterung des Wohnraums oder die Schaffung weiterer Wohneinheiten möglich.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotential und kann individuell gestaltet werden, um weiteren Wohn- oder Nutzraum zu schaffen.

Besonderheiten

• Historisches Gebäude mit gewölbeartigen Geschäftsräumen
• Moderne Pelletsheizung (2 Jahre alt)
• Geräumige, sofort beziehbare Wohnung im 1. Obergeschoss
• Ausbaupotential im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
• Zentrale Lage in Vordernberg mit hervorragender Anbindung an den Ganzjahrestourismus am Präbichl

Fazit

Dieses ehemalige Apothekengebäude in Vordernberg bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren, Gewerbetreibende oder Familien, die ein historisches Gebäude mit großem Potenzial suchen, dies zu einem sehr attraktiven Preis. Die Kombination aus gewerblichen Flächen und großzügigen Wohnräumen, ergänzt durch moderne Heiztechnik und vielfältige Ausbaureserven, macht dieses Objekt zu einer seltenen und attraktiven Immobilie.

In 9 Autominuten erreichen sie bereits das Zentrum der nächstgelegenen Stadt Trofaiach (8,4) km.
In 20 Autominuten erreichen sie den Leobener Hauptplatz. (18 km)

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.Angaben gemäß

gesetzli
chem E
rfordern
is:
H 3
ei 0
z 3.
w 1
ä k
r
m
e
b
e
d
a
rf
:
K G
la
s
s
e
H
ei
z
w
ä
r
m
e
b
e
d
a
rf
:
F 2.
a 9
kt 9
o
r
G
e

s
a
m
te
n
e
r
gi
e
ef
fi
zi
e
n
z:
K E
la
s
s
e
F
a
kt
o
r
G
e
s
a
m
te
n
e
r
gi
e
ef
fi
zi
e
n
z:

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Makler? Macht Sinn! Am Besten gleich zur Nr.1
Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter 03862/24 717