Wohnen und arbeiten in der Südsteiermark - wo andere Urlaub machen

Objektnummer: 1810

Eine Immobilie von Ofner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8551 Wies
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Walter Ofner

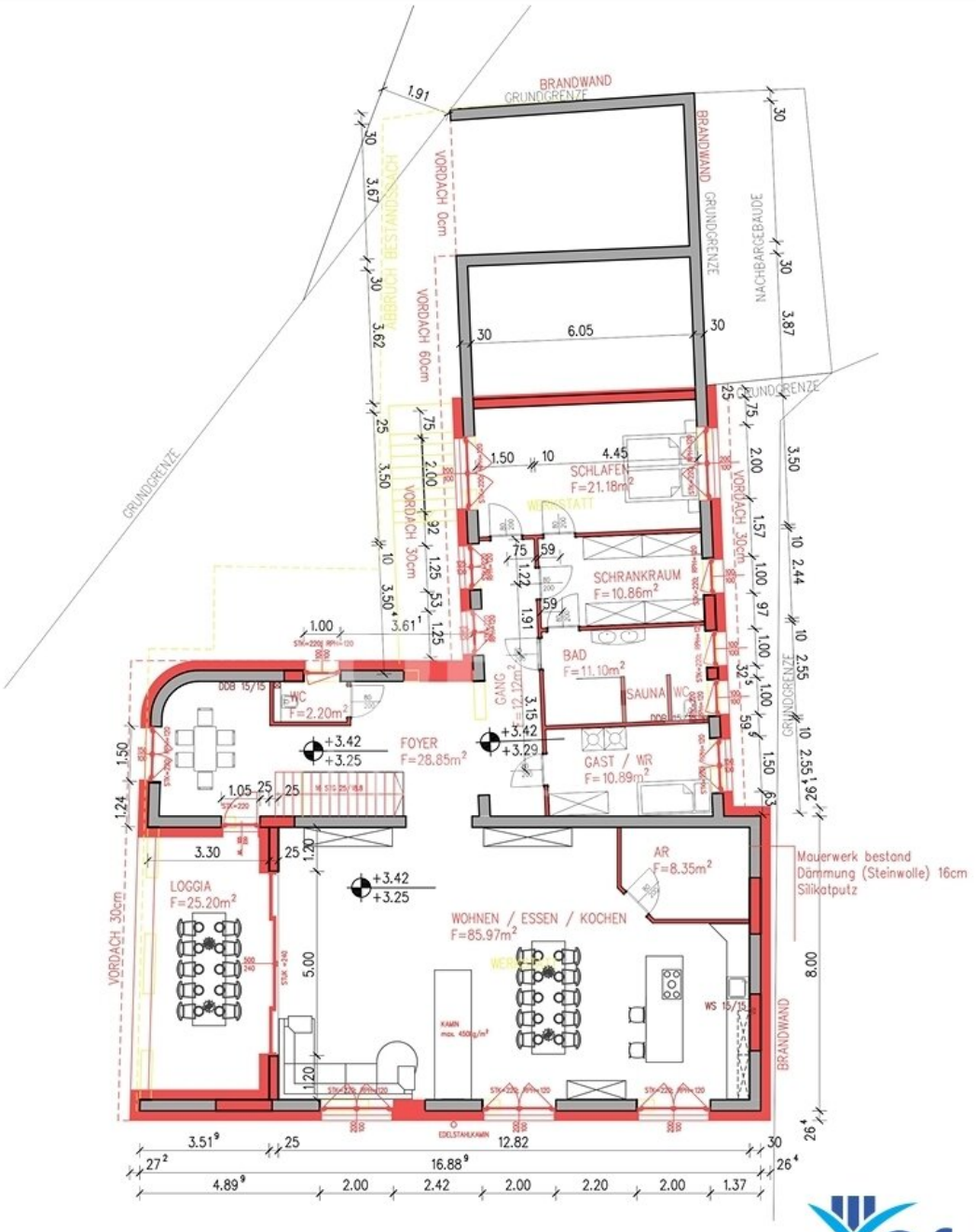
Ofner Immobilien GmbH
Hauptstraße 86
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892
H +43 664 1883929

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

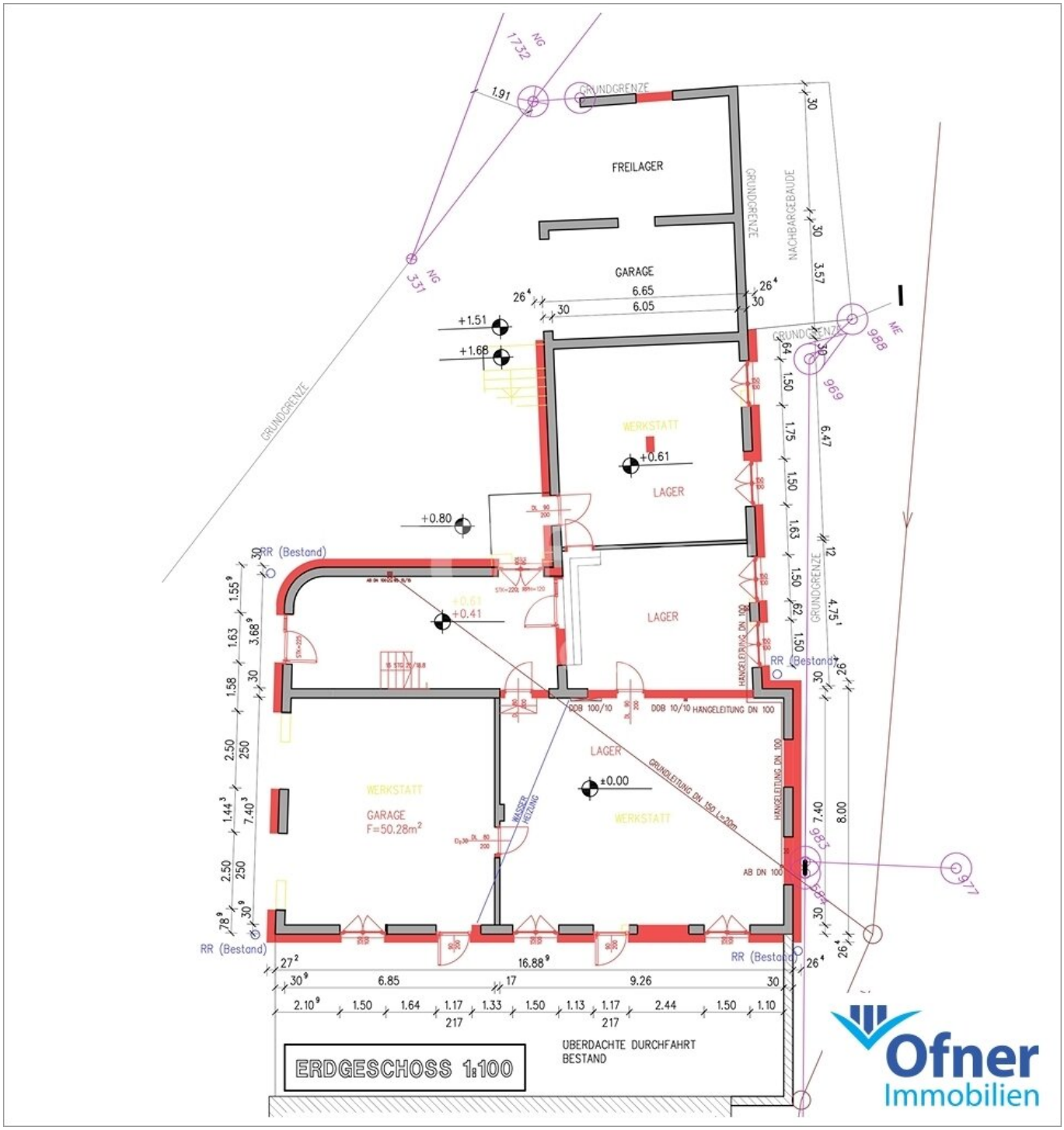
PIZZERIA VENEZIA
Venezia
Venezia

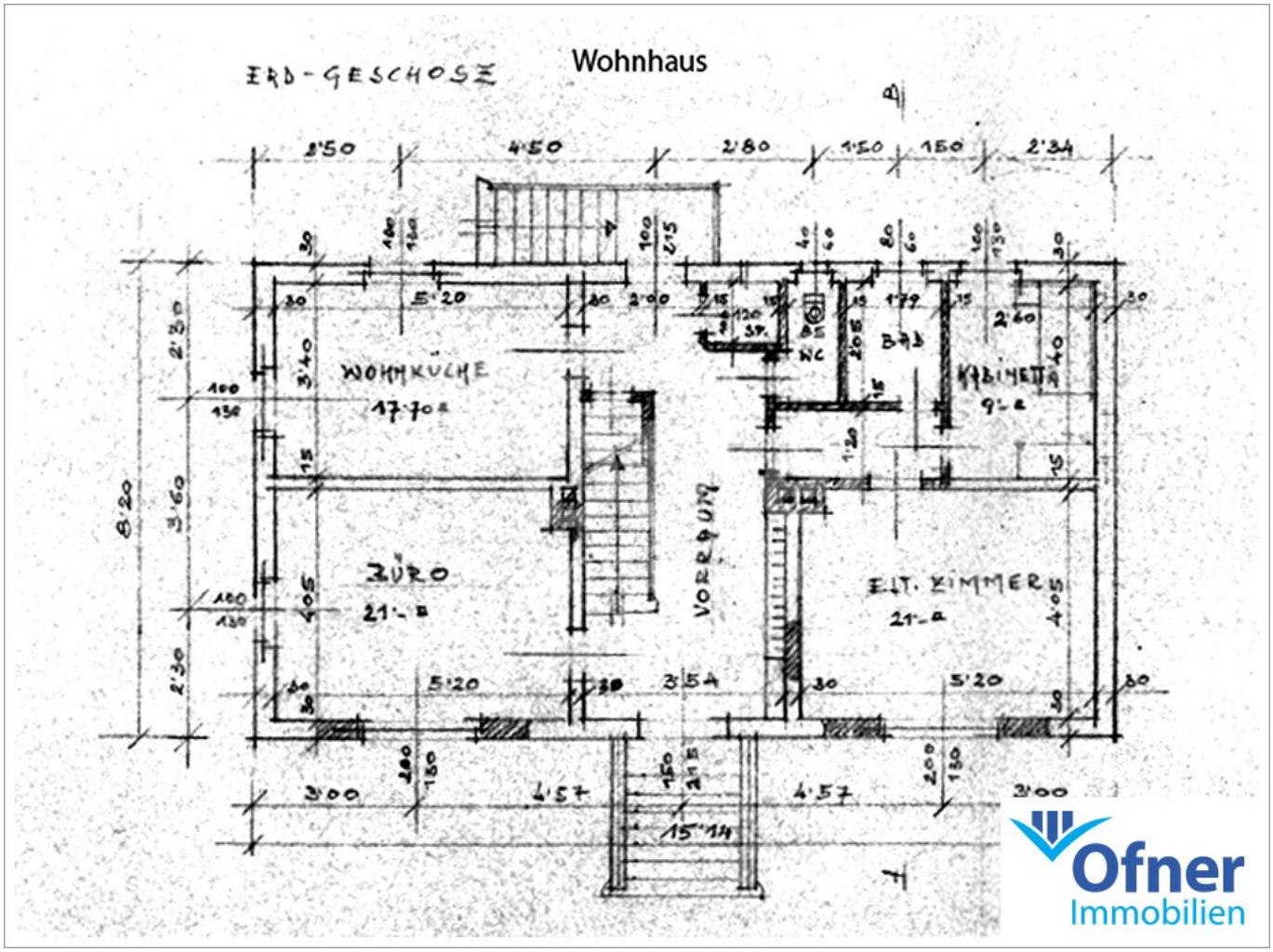
Ofner Immobilien

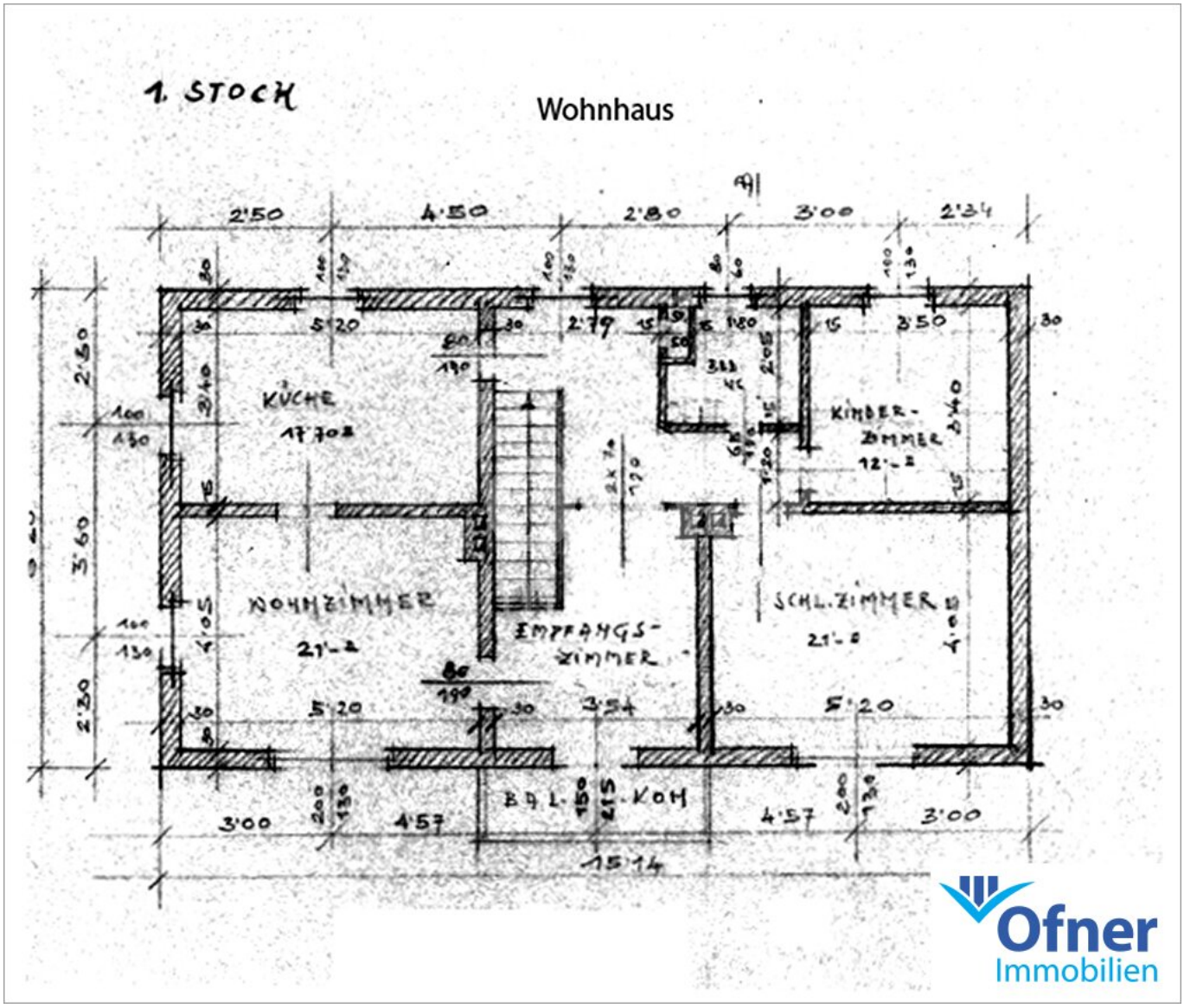


OBERGESCHOSS 1:100

Ofner Immobilien


FREILAGER
GARAGE
6.65
6.05
WERKSTATT
LAGER
LAGER
LAGER
WERKSTATT
WERKSTATT
GARAGE
F=50.28m²
+1.51
+1.68
+0.61
+0.80
+0.41
±0.00
GRUNDGRENZE
NACHBARGEBAUDE
RR (Bestand)
RR (Bestand)
RR (Bestand)
DOB 100/10
DOB 10/10 HANGELEITUNG DN 100
HANGELEITUNG DN 100
GRUNDLEITUNG DN 150 L=20m
AB DN 100
WASSER HEIZUNG
UBERDACHTE DURCHFAHRT
BESTAND
ERDGESCHOSS 1:100
Ofner
Immobilien


ERD-GESCHOSS
Wohnhaus
WOHNKÜCHE
17.70 m²
ZIMMER
21.- m²
VORRAUM
ELT. ZIMMER
21.- m²
KABINETT
9.- m²
Ofner
Immobilien


1. STOCK
Wohnhaus
KÜCHE
17'70 m²
WOHNZIMMER
21'-2
EMPFANGS-
ZIMMER
KINDER-
ZIMMER
12'-2
SCHL.ZIMMER
21'-0
BAL.-KOM
15'14
Ofner
Immobilien

Objektbeschreibung

In der idyllischen Marktgemeinde Wies in der Südsteiermark wohnen Sie ab sofort in einem phantastischen Loft, sind zusätzlich Eigentümer eines Wohnhauses mit einer oder zwei Wohneinheiten und besitzen einen florierenden Gastronomiebetrieb.

Die Region ist geprägt von renommierten Weinbaubetrieben, zahlreichen Ausflugsgasthöfen und einer Vielzahl von bestens gebuchten Hotels. Sie ist beliebt für ihre sanften, sattgrünen Hügel, die weitläufigen Weinberge, die ausgezeichnete Kulinarik und die Gastfreundschaft.

Diese Immobilie besteht aus drei Einheiten: dem Gebäude mit einer exklusiven **Loftwohnung**, dem gut gepflegten **Wohnhaus** mit Platz für eine oder zwei Wohneinheiten und dem daran angeschlossenen, ca. 100 m² großen **Gastronomiebetrieb**.

Über dem Erdgeschoß mit Garagen und Lagerräumen befindet sich im Obergeschoß das **exklusive Loft,** das im Jahr 2021 mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² als hochwertige Wohnetage ausgeführt wurde. Die Loftwohnung vermittelt durch den großzügigen, offenen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit extrahohen Räumen (ca. 3,60 m Raumhöhe) ein ausgesprochen tolles Wohngefühl. Der raumteilende Heizkamin setzt noch einen zusätzlichen Akzent in Bezug auf Wohnqualität und Raumklima. Eine großzügige Fensterfront mit Blick in den Ortskern und ins Grüne fängt viel Tageslicht ein. Die große Loggia lädt zum Entspannen ein oder bietet ausreichend Platz für gesellige Runden.

Helle Holzböden, italienische Steingutfliesen, indirektes Beleuchtungssystem, hochwertige Küche mit Kochinsel, Holz/Alu-Fenster in Lärche mit Insektenschutz und elektrische Rollläden bzw. Raffstore, vollautomatischer Sonnenschutz, Hebeschiebetür auf die Loggia, Fußbodenheizung - die Liste der außergewöhnlichen Ausstattungsdetails ließe sich noch weiter fortführen. Das neuwertige Obergeschoß ist ein perfekter Wohlfühlort mit hervorragenden Aussichten in die Zukunft: die Etage ist behindertengerecht ausgeführt, ein Treppenlift lässt sich einfach installieren. Der Grundriss besteht aus einem Vorraum, dem Schlafzimmer, einem Ankleidezimmer, einem Wirtschaftsraum, dem Bad mit Dusche, WC und Infrarotkabine, einem weiteren Schlafzimmer, einem separaten WC, einer Galerie und - dem Herzstück der Immobilie - dem offenem Wohnraum mit Essbereich, Küche, Heizofen und Zugang auf die Loggia. Geheizt wird mittels örtlicher Nahwärmeversorgung. Das Erdgeschoß bietet drei Garagen, drei beheizte Lagerräume und einen Müllraum. Ein eingezäunter und überdachter Innenhof ist die Verbindung zum Wohnhaus.

Das **Wohnhaus** befindet sich vor der Loftwohnung und bietet ca. 250 m² Wohnfläche über zwei Etagen. Zwei Eingänge ermöglichen die Umsetzung von zwei getrennten Wohneinheiten. Beide Geschoße verfügen neben Wohn- und Schlafzimmern jeweils über eine Küche, ein Badezimmer und ein WC, sind sehr gut gepflegt und laufend in Schuss gehalten. Geheizt wird auch hier mittels Nahwärme-Zentralheizung. Das gesamte Wohnhaus ist unterkellert. Daneben steht direkt angeschlossen seit 1988 ein **Gastronomiebetrieb**, der bereits mehrere Jahre als

Pizzeria gut vermietet ist.

In den belebten Ortskern sind es nur wenige Meter, zwei Minuten sind es bis zur Bushaltestelle und fünf Gehminuten zum Zug (S6 Richtung Graz und Anschluss an die Koralmbahn). Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie finden Sie in guter Nähe im Ort. Viele Buschenschänken sind in nächster Umgebung auch zu Fuß gut erreichbar, das beliebte Ausflugsziel Kitzeck ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar, ebenso die Marktgemeinde Leutschach am Beginn der südsteirischen Weinstraße. Die Bezirkshauptstadt Deutschlandsberg mit seiner sehr guten Infrastruktur liegt nur ca. 15 Autominuten entfernt.

Wir freuen uns auf einen gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen gerne diese vielseitige Immobilie, Sie werden sich sofort wohlfühlen und das Potenzial erkennen.

Team Ofner Immobilien

Walter Ofner, staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

Tel. 0664 / 1883929

office@ofner-immobilien.at, Büro Tel. 03142 / 22 892

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.ofner-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap