

Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Bad Bleiberg



Objektnummer: 8041/60

Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9530 Bad Bleiberg
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	260,00 m ²
Lagerfläche:	524,00 m ²
Kaufpreis:	320.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

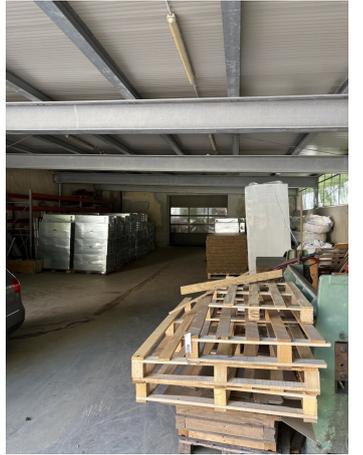
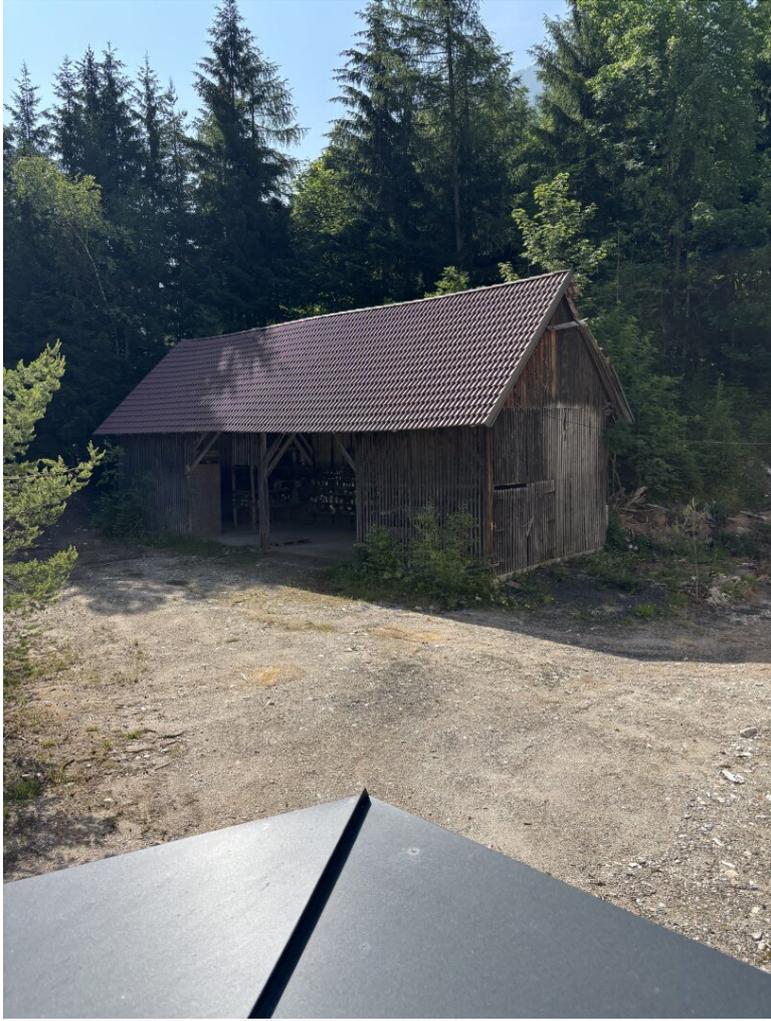


Jürgen Galo

ALL LAYERS GmbH
Eckengasse 7/6
9020 Innere Stadt

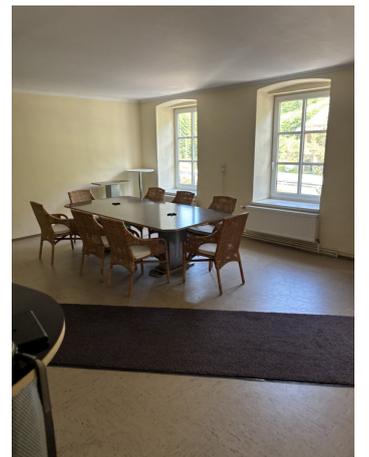
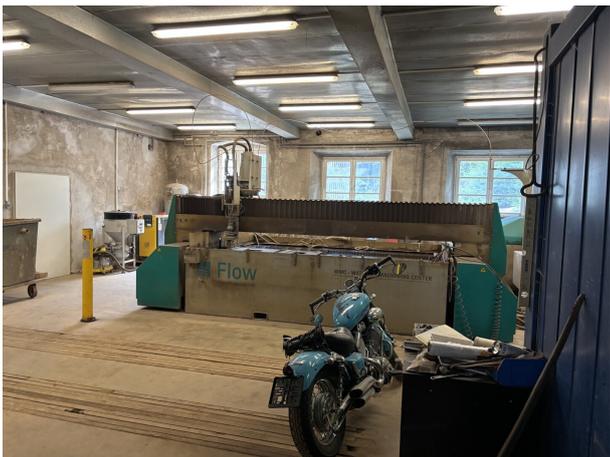
T +43 664 887 46 814

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















Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine vielseitige Wohn- und Gewerbeimmobilie in attraktiver Lage von Bad Bleiberg. Die Liegenschaft umfasst ein Grundstück mit 2.677 m² (Widmung: Bauland – Gewerbegebiet) und ein historisches Hauptgebäude, das ehemals als Tischlerei der Bleiberger Bergwerks Union genutzt wurde.

Das Gebäude bietet folgende Nutzungsmöglichkeiten:

- Erdgeschoss (ca. 524 m²): aktuell als Werkstatt genutzt, befristet vermietet – das Mietverhältnis kann jederzeit beendet werden
- Obergeschoss (ca. 260 m²): drei eigenständige Wohnungen, davon eine derzeit vermietet
- Dachboden (ca. 350 m²): nicht ausgebauter Rohdachboden, ideal als Lagerfläche oder Ausbaumöglichkeit
- Nebengebäude (ca. 100 m²): Lagergebäude mit neu gedecktem Satteldach

Die Liegenschaft ist über eine private Zufahrtsbrücke erreichbar und voll aufgeschlossen (Wasser, Strom, Kanal, Telefon). Die Zufahrt ist grundbücherlich gesichert.

Lage & Infrastruktur:

Bad Bleiberg liegt auf rund 920 m Seehöhe in einem heilklimatischen Hochtal im Bezirk Villach-Land. Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur:

- Nahversorger, Apotheke, Bank
- Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule
- Ärztezentrum, Gemeindeamt, Freiwillige Feuerwehr
- Gute Anbindung an Villach (ca. 20 Autominuten) sowie an Autobahnen nach Italien, Slowenien und Deutschland

Nutzung & Potenzial:

Die Immobilie eignet sich ideal als Kombination aus Wohnen und Arbeiten, für Kleinbetriebe oder als Anlageobjekt.

Bei Vollvermietung sind Mieteinnahmen von rund € 3.500 pro Monat bzw. € 42.000 jährlich realistisch.

Besondere Merkmale:

- Historisches Gebäude mit Charakter ("Heinrichhütte")
- Teilweise modernisiert (Fenster, Heizung, Nebengebäudedach)
- Große gewerbliche Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial
- Flexibel nutzbare Raumstruktur
- Gute Sichtlage und Zufahrtsmöglichkeit

Konditionen:

- Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- Grundbuchlich gesicherte Zufahrt und eingetragene Dienstbarkeiten
- Übergabe nach Vereinbarung möglich

Kontakt:

Für weitere Informationen, Unterlagen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis:

Laut Verkehrswertgutachten vom Oktober 2023 beträgt der ermittelte Marktwert € 386.600,-. Der Angebotspreis liegt somit deutlich unter dem Gutachtenwert – eine attraktive Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer mit Entwicklungsideen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Polizei <1.500m

Post <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap