

**Potential in Top-Frequenzlage über 7.000 m² Grund. -
Bestandshaus mit Werkstatt auf Bauland Gewerbegebiet
und Widmungspotential.**



Objektnummer: 1163

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8642 Kapfenberg
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	322,00 m ²
Gesamtfläche:	322,00 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Kaufpreis:	2.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

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



Objektbeschreibung

Dieses Wohn- und Gewerbehäus befindet sich in bester Frequenzlage in Kapfenberg, unmittelbar am Autobahnzubringer gelegen. Das Gebäude bietet rund 150 m² Wohnfläche und ca. 172 m² Gewerbefläche (inkl. Werkstatt) auf einem Grundstück mit über 7.000 m². Die Kombination aus bestehender Nutzung, Erweiterungspotenzial und prominenter Sichtbarkeit macht diese Liegenschaft zu einer attraktiven Investition für vielfältige Nutzungsmodelle.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Top-Sichtlage direkt am Autobahnzubringer, ideal für gewerbliche Nutzung und Werbung.
- Ca. 150 m² Wohnfläche und ca. 172 m² gewerblich nutzbare Fläche.
- Gepflegter Zustand, Baujahr 2001, PKW-Stellplätze vorhanden.
- Massive Bauweise mit Pultdach, Heizung über Zentralheizung (Gas) .
- Grundstücksgröße: Ca. 2.070 m² als Bauland im Gewerbegebiet gewidmet.
- Laufendes Verfahren zur Umwidmung der restlichen Fläche mit Potential.

DAS HAUS.

Das Objekt erstreckt sich über zwei Geschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss) mit einer gesamten Nutzfläche von ca. 322 m², wovon etwa 150 m² Wohnfläche ausmachen.

Die Wohnräume gliedern sich in vier Zimmer und bieten eine funktionale Aufteilung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine rund 20 m² große Terrasse. Zur Ausstattung zählen eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie ein Abstellraum.

Die Gewerbeflächen beherbergen derzeit eine KFZ-Werkstatt und eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere durch die hohe Sichtfrequenz der Lage.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Wohn- und Gewerbehaus wurde im Jahr 2001 in Massivbauweise errichtet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

Die Innenausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden, ein modernes Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie eine voll ausgestattete Küche.

Beheizt wird das Objekt über eine Kombination aus Gas-Zentralheizung und Holzofen. Als Zubehör sind ein Abstellraum und PKW-Stellplätze vorhanden. Die Möblierung im Küchen- und Sanitärbereich ist inkludiert.

DIE LIEGENSCHAFT.

Die Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.141 m², wovon etwa 2.070 m² als Bauland im Gewerbegebiet gewidmet sind (Bebauungsdichte 0,2 – 1,0). Die verbleibenden Flächen sind aktuell als Freiland ausgewiesen, wobei ein Umwidmungsverfahren bereits eingeleitet wurde. Dies birgt ein bedeutendes Entwicklungspotenzial für die Zukunft.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap