

**Widmung KG, perfekte Lage, Erweiterungspotenzial,
solider Bestand!**



Objektnummer: 8014/350

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8472 Vogau
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m ²
Nutzfläche:	516,92 m ²
Lagerfläche:	140,00 m ²
Bürofläche:	193,92 m ²
Heizwärmebedarf:	37,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaufpreis:	1.199.900,00 €
Kaufpreis / m²:	2.321,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Susanne Pichler

FiFu24 Immobilien GmbH
Feldkirchner Straße 11-15
8054 Seiersberg





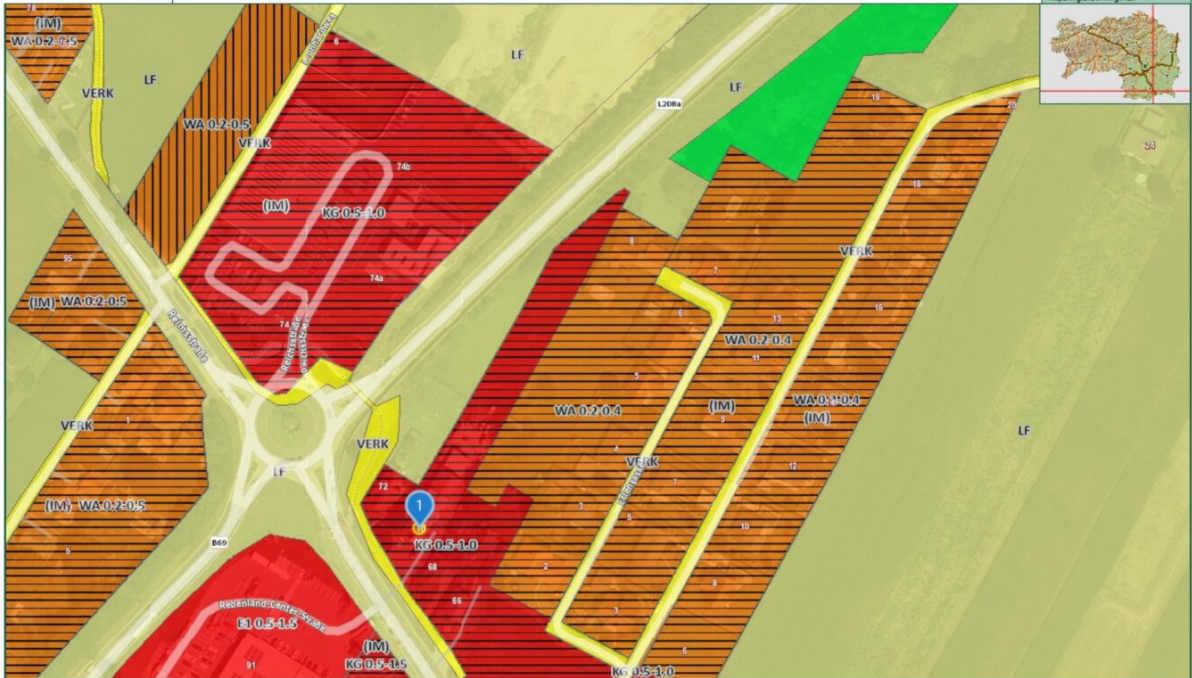




Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Flächenwidmung

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>

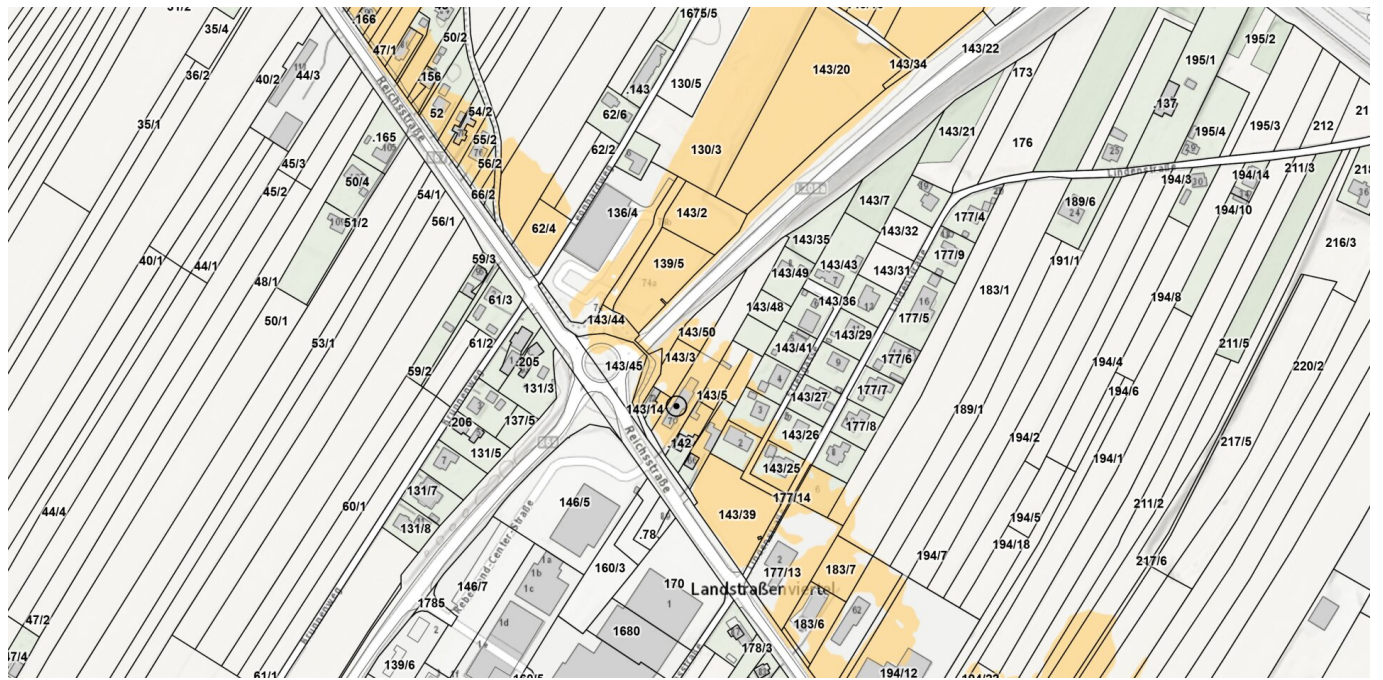


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in: FIFu24 Immobilien GmbH
Karte erstellt am: 14.11.2025

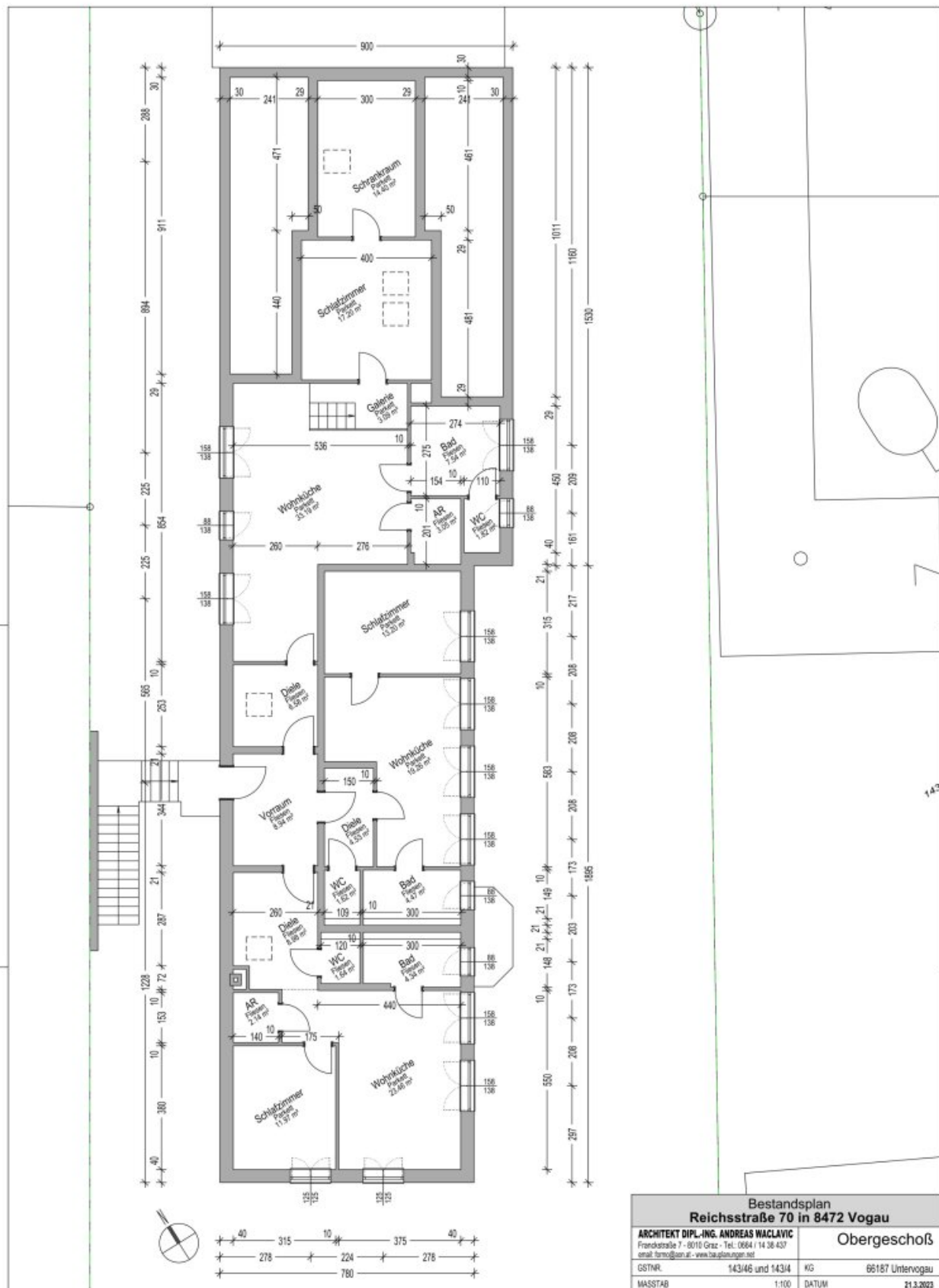
0 M 1:2.000 100 m







Bestandsplan Reichsstrasse 70 in 8472 Vogau			
ARCHITEKT DIPL.-ING. ANDREAS WACLAVIC		Lageübersicht	
Frankstraße 7 - 8010 Graz - Tel.: 0664 / 14 38 437			
email: fornu@wan.at - www.bauplanungen.net			
GSTNR.	143/46 und 143/4	KG	66187 Untervogau
MASSTAB	1:500	DATUM	21.3.2023



Objektbeschreibung

MISCHOBJEKT MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL – WOHNEN & GEWERBE IN BESTLAGE AN DER REICHSSSTRASSE VOGAU!

**3.255 m² Grundstück | Kerngebiet 0,5–1,0 | Solide Bestandssituation |
Erweiterungs- & Entwicklungsmöglichkeiten**

In zentraler Verkehrslage von Vogau in der Steiermark gelangt dieses hervorragend positionierte Wohn- und Geschäftsobjekt im Kerngebiet zum Verkauf. Die Liegenschaft kombiniert eine robuste Bestandsvermietung, solide Bauqualität und ein signifikantes zukünftiges Entwicklungspotenzial in einer der wachstumsstärksten Regionen des Bezirks Leibnitz. Konzept für ein betreutes Wohnen liegt vor.

Die Liegenschaft umfasst **3.255 m²** Grundfläche laut Grundbuch und ist als **Kerngebiet (KG)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,5–1,0** gewidmet (Dadurch sind vielfältige Nutzungen – Wohnen, Gewerbe, Büro, Handel, Dienstleistungen, Gastronomie – zulässig).

1. LAGEQUALITÄT UND STANDORTVORTEILE

Makrolage – hervorragende regionale Einbettung

- Marktgemeinde **Vogau in Steiermark**, Bezirk Leibnitz
- Nur **600 m zur A9** Anschlussstelle Vogau/Straß
- 2 km zum Gemeindezentrum Straß, 2,4 km zum Bahnhof Ehrenhausen
- Region mit hoher Siedlungsdynamik, ausgezeichneter Arbeitsplatz- und Gewerbeentwicklung

Mikrolage – zentrale, frequenzstarke Wohn- und Geschäftslage

- Direkte Lage an der **Reichsstraße**, einer der lokalen Erschließungs- und Verbindungsachsen
- Umgeben von Wohnhäusern, Nahversorgern und Gewerbebetrieben

- Sehr gute Infrastruktur innerhalb weniger Minuten

Verkehr & Erreichbarkeit

- Ausgezeichnete PKW-Anbindung
- Öffentliche Verkehrsanbindung als **sehr gut** eingestuft
- Kunden- und Lieferverkehr problemlos möglich

2. GRUNDSTÜCK UND WIDMUNG

Grundstücksdaten

- **Grundstücksgröße gesamt:** 3.255 m²
- **Widmung:** Kerngebiet
- **Dichte:** 0,5 - 1,0

Widmung & Bebauungsdichte

Laut Flächenwidmungsplan handelt es sich um **Kerngebiet (KG)** mit einer **Bebauungsdichte 0,5–1,0**

Kerngebiete sind prädestiniert für:

- Handel & Dienstleistungen
- Büros, Verwaltung, Ärzte, Apotheken
- Gastronomie, Hotellerie
- Wohnnutzung
- Betriebe, die sich städtebaulich gut einfügen

Diese Widmung stellt eines der **wertstabilsten und entwicklungsfähigsten Nutzungsprofile** der Steiermark dar.

3. BESTANDSGEBÄUDE – SOLIDE SUBSTANZ, FLEXIBLE STRUKTUR

Gebäudecharakter

- **Wohn- und Geschäftshaus**
- **Baujahr 1995**, OG-Ausbau **2012**
- **Massive Bauweise**, guter baulicher Zustand
- Nicht unterkellert, Carportanlage errichtet
- Heizsystem: Ferngas, EG Heizkörper, OG Fußbodenheizung
- Verkehrslage und Konfiguration ermöglichen flexible Nutzungsanpassungen

Nutzungsstruktur

- **EG:** Gewerbe- und Büroflächen
- **OG:** 3 Wohnungen unterschiedlicher Größen (modernisiert 2012)
- Gesamtnutzfläche knapp über **520 m²** (EG + OG)

Ausstattung & Zustand

- Mittlere Ausstattungsqualität, gut erhalten
- Moderne Böden (Vinyl/Fliesen), Putzfassade, solide Ausstattung der Sanitärbereiche
- Putzabplatzungen minimal am Nordbereich

Außenbereiche

- Asphaltierte und gepflasterte Zufahrten
- Kundenparkplätze
- Begrünte Freiflächen

4. ENTWICKLUNGSPOTENTIAL – STRATEGISCHE CHANCE FÜR INVESTOREN

Die Liegenschaft eröffnet aufgrund ihrer **Widmung als Kerngebiet**, ihrer Form und Lage sowie der vorhandenen Pläne außergewöhnliche Möglichkeiten.

a) Erweiterung und Nachverdichtung

Der vorhandene Bebauungsplan und die Einreichpläne für ein betreutes Wohnenkonzept zeigen auf:

- Potenzial für **mehrgeschossige Erweiterungen**
- Optimierung und Aufstockung
- Verdichtung längs der Grundstücksachse

b) Neuprojektierung – Wohn- & Gewerbekomplex

Durch die Dichte **0,5–1,0** sind Neubauprojekte im Stil einer **modernen Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten** realistisch.

c) Nutzung als Renditeobjekt

Der bestehende Gewerbeanteil + Wohnanteil bildet eine solide Basis für Kapitalanleger.

d) Ideal für:

- Bauträger
- Gewerbebetriebe
- Ärztezentrum, Bürohaus, Kanzleien
- Betreutes Wohnen oder soziale Einrichtungen
- Service-/Handelsbetriebe mit geringem Emissionsaufkommen

5. RISIKOBEURTEILUNG UND WEITERE FAKTOREN

- **Keine Kontamination laut Verdachtsflächenkataster**
- Sanierungsgebiet IM (Emissionen)
- **HQ300–Hochwasserbereich**, aber Bestand seit Jahrzehnten ohne Schadensereignisse
- Keine Gefahrenzonen laut Wildbach & Lawinen
- Solider technischer Zustand ohne Sanierungsstau
- Dienstbarkeit & Pfandrechte im Grundbuch lastenfrei übertragbar

6. FAZIT: EINE BESTLAGE FÜR INVESTOREN MIT WEITBLICK

Diese Liegenschaft kombiniert:

- **Attraktives Bestandsobjekt** mit laufenden Mieterträgen
- **Hohes Entwicklungspotenzial** durch Kerngebiet-Widmung
- **Top-Lage mit hervorragender Erreichbarkeit**
- **Solide Bausubstanz** und gute Marktverankerung
- **Bebauungsdichte 0,5–1,0** – ideal für Aufstockung, Verdichtung und Neuprojektierung
- **Lückenlose technische & rechtliche Dokumentation**

Damit zählt das Objekt zu einem der spannendsten **Mischobjekte mit Aufwertungschance** im Raum Leibnitz/Südsteiermark.

8. ANFRAGE & BERATUNG – IMM0FUCHSGRUPPE

Wir begleiten Investoren im **One-Stop-Shop**:

- Standortanalyse
- Entwicklungsszenarien
- Finanzierungsstruktur über die Finanzfuchsgruppe

- Projektkonzeption & Wirtschaftlichkeitsanalysen
- Verkaufs- & Vermietungskonzept

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap