

Attraktives Wohn-/Geschäftshaus in hochfrequentierter Lage - Kapfenberg



Objektnummer: 6154/541

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1958
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	523,00 m²
Keller:	250,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414
H 0660 79 50 414

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

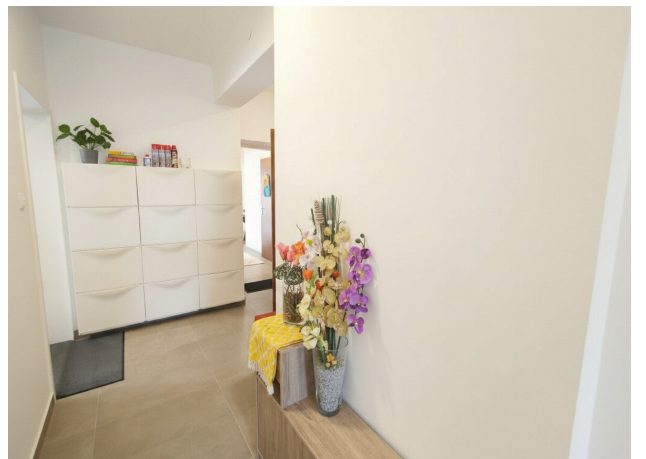






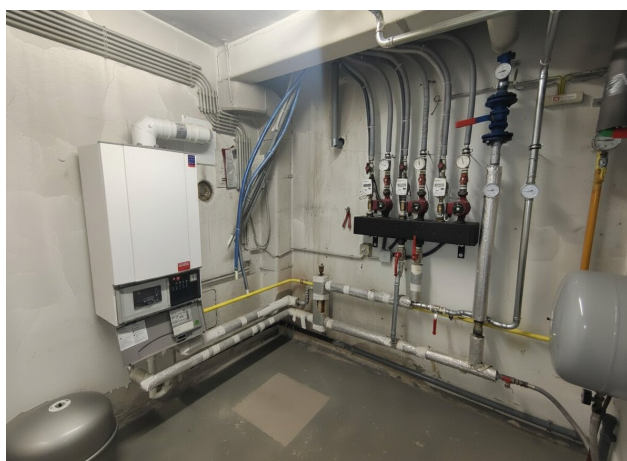








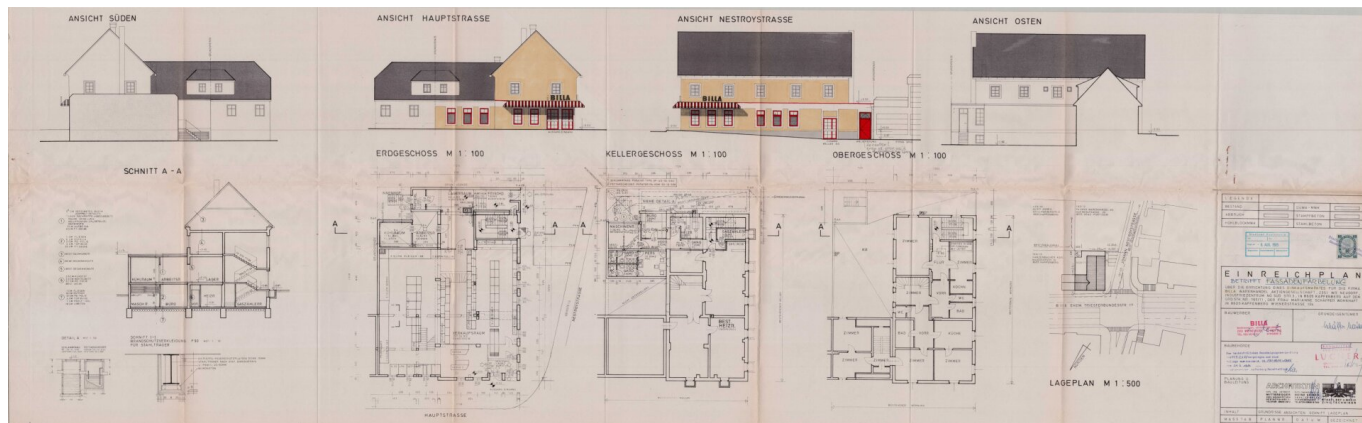


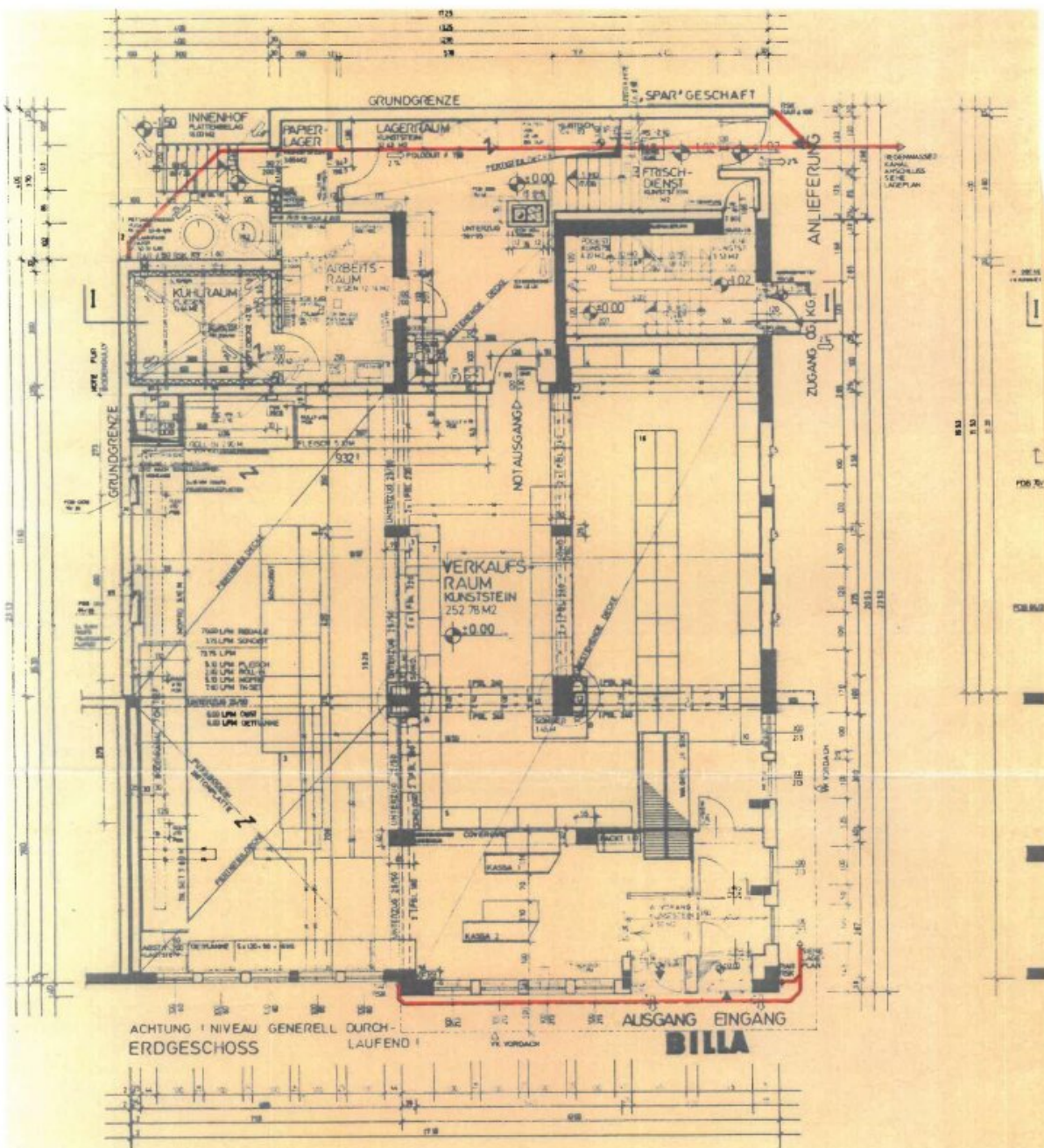




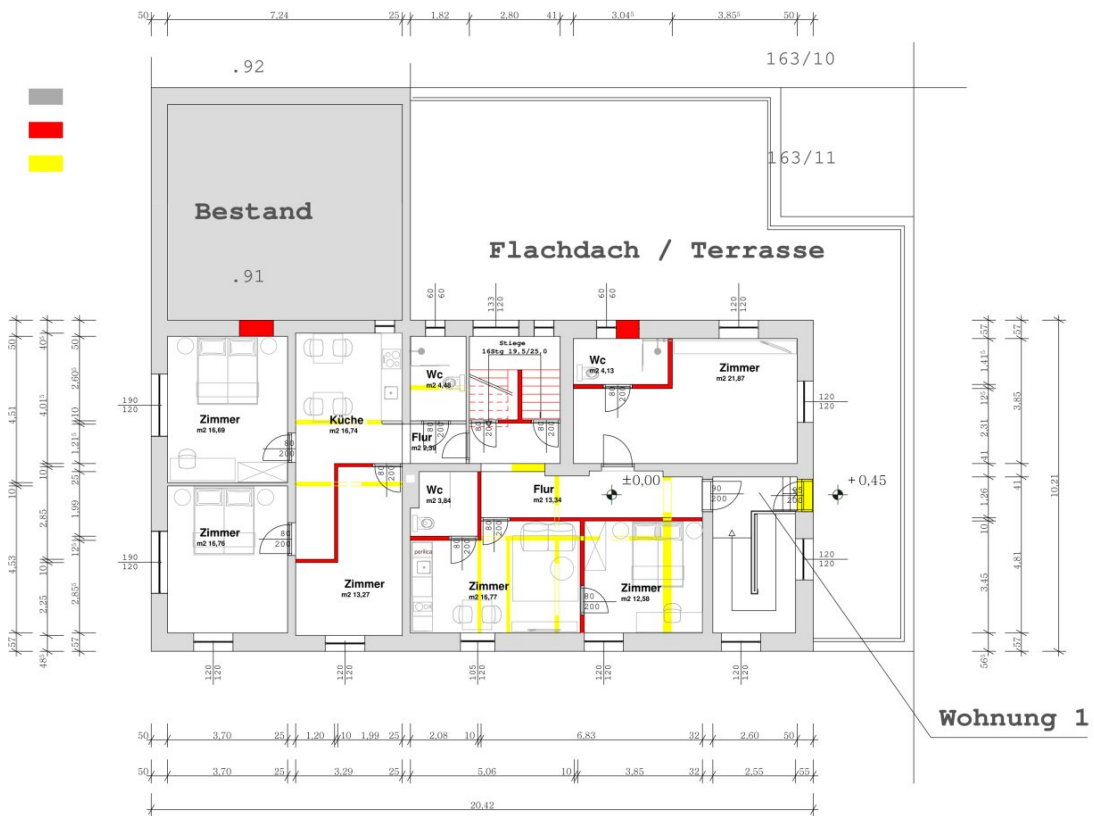








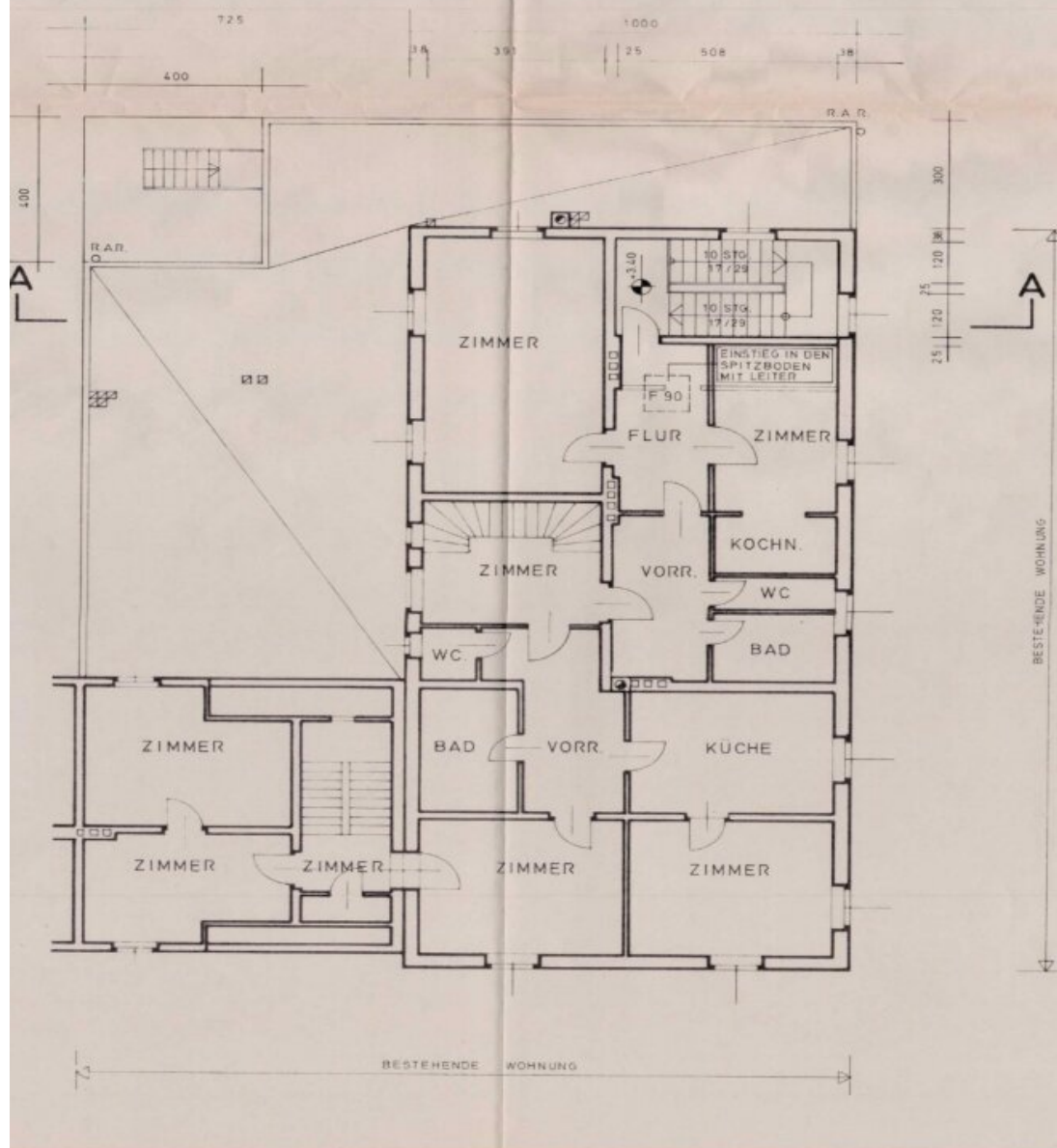
Bestand
Neu
Abbruch

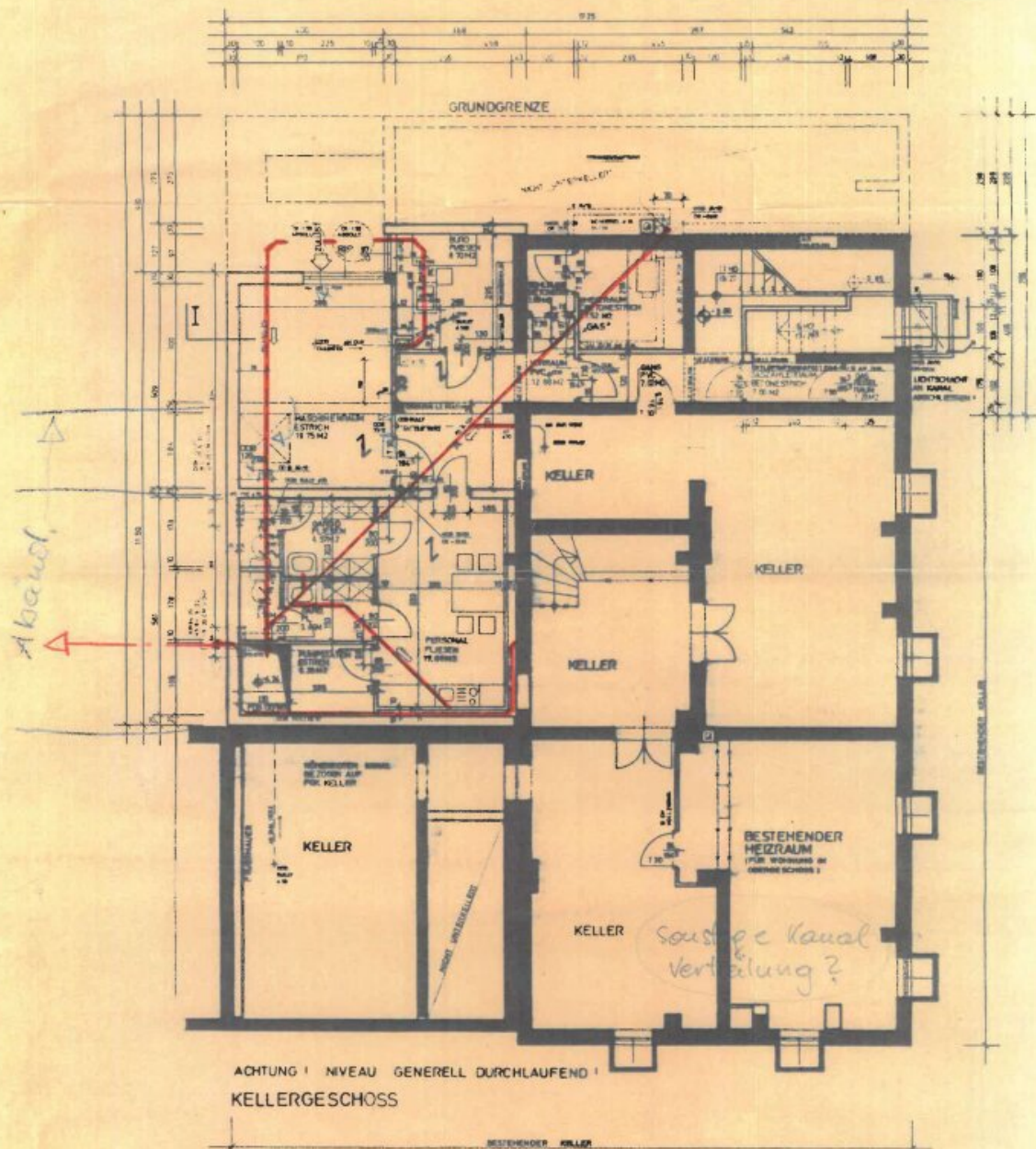


Grundriss des 1. Obergeschosses:

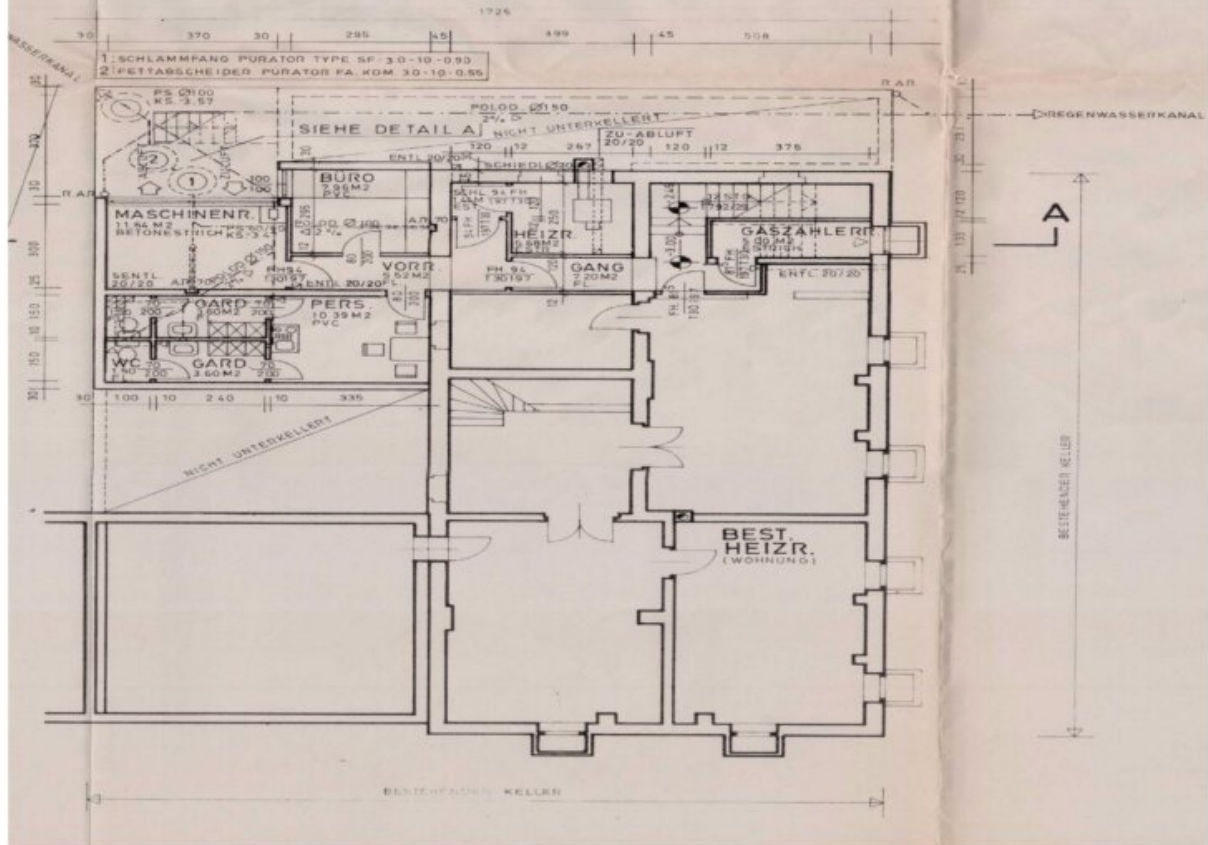
-1.50

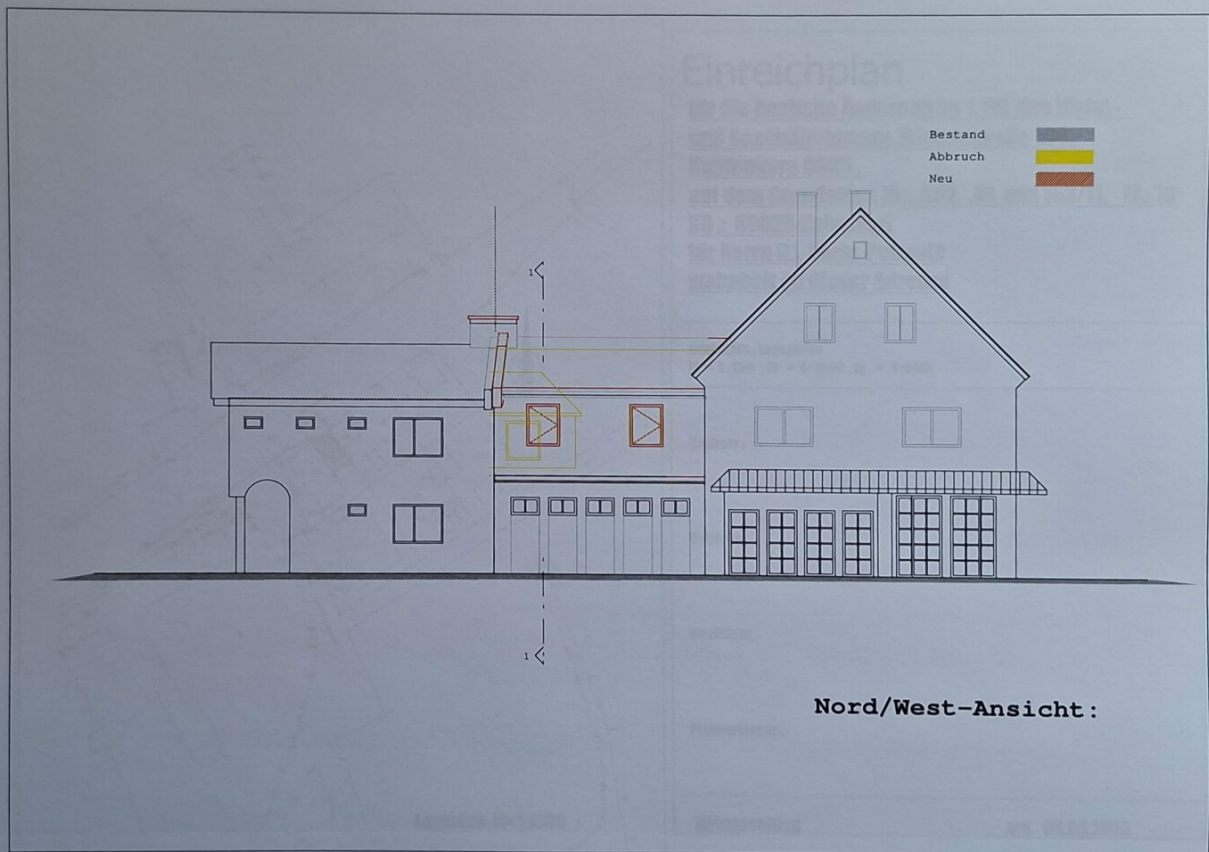
OBERGESCHOSS M 1 : 100

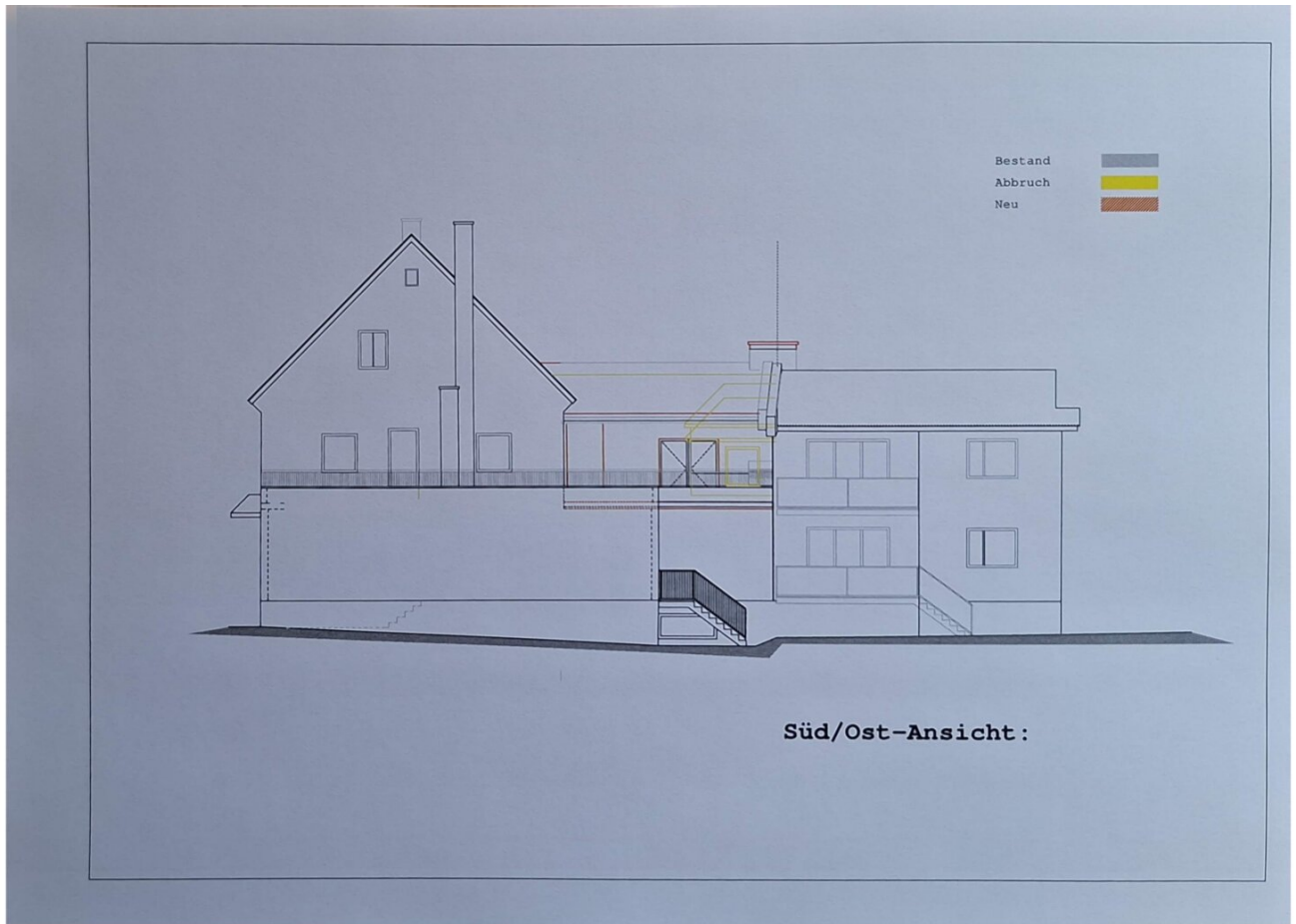




KELLERGEOSCHOSS M 1 : 100







Objektbeschreibung

Lage & Umfeld

Die Liegenschaft befindet sich in ausgezeichneter, stark frequentierter Lage in Kapfenberg mit rund 18.000 Fahrzeugbewegungen täglich (Stand 2024). Die hervorragende Sichtbarkeit macht das Objekt besonders attraktiv für gewerbliche und private Nutzung. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof ist ca. 1,5 km entfernt. Das Franz-Fekete-Stadion liegt nur rund 700 m entfernt.

Grundstück & Allgemeine Eckdaten

- 556 m² Grundstücksfläche
- Widmung KG 0,5 – 2,5
- Apartments
- Wohneinheit (Rohbau)
- Dachterrasse
- Gewerbefläche
- Dachboden
- Keller
- mehrere private PKW-Stellplätze vor Gebäude
- 2018 und 1987 Zu- und Ausbauten (Baujahr 1958)

Erdgeschoss – Gewerbefläche

Das ebenerdige Geschäftslokal bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und umfasst

- Gesamtfläche: ca. 330 m² - davon ca. 257 m² Verkaufsfläche + Lager- und Nebenräume
- Funktionale Infrastruktur: Anlieferzone - Notausgang in Hinterhof - Hebebühne vorhanden

Die Fläche eignet sich ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder alternative gewerbliche Konzepte. Durch die hohe Frequenz besteht hier erhebliches Potenzial zur weiteren Einnahmengenerierung

Obergeschoss – Wohneinheiten / Apartments

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei modern ausgestattete Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 145 m². Erschlossen werden diese über ein helles, einladendes Stiegenhaus

Top 1:

- großzügige Wohnküche mit integriertem Schlafbereich
- Dusche/WC

Top 2:

- zentrale Wohnküche mit Schlafmöglichkeit

- 2-Bett-Zimmer
- Badezimmer mit Dusche/WC

Top 3:

- 2-Bett-Zimmer
- 2-Bett-Zimmer
- 2-Bett-Zimmer
- zentrale Küche
- Dusche/WC

Alle Apartments sind vollständig möbliert und mit Einbauküchen, Waschmaschinen, Betten, Schränken ausgestattet. Sie eignen sich sowohl für kurzfristige Vermietungskonzepte als auch für klassische Wohnnutzung

Mieteinnahmen:

- Nettomieteinnahmen 2026: ca. **€ 35.000,-** (Wohnungen/Apartments)
- sehr gute Vermietbarkeit und stabile Nachfrage

Dachgeschoss & Dachterrasse

- großzügige Dachterrasse mit ca. 100 m²

- uneinsichtig, viele Sonnenstunden
- direkter Zugang vom Obergeschoss

Zusätzlich:

- Rohbau für eine weitere Wohneinheit / Loft mit ca. 55 m² bereits vorhanden
- direkter Zugang zur Dachterrasse

Der Rohdachboden ist aktuell als Wäschetrockenraum genutzt und bietet weiteres Ausbaupotenzial

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss verfügt über ca. 250 m² Nutzfläche und ist funktional unterteilt in

- Büro
- Maschinenraum
- Heizraum
- Personalraum
- Garderoben
- 2 Toiletten

- Mehrere Lager- und Nebenräume

Potenzial & Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Objekt bietet eine außergewöhnliche Kombination aus stabilen Einnahmen und Entwicklungspotenzial

- zusätzliche Mieteinnahmen durch Vermietung der Gewerbefläche im Erdgeschoss
- Ausbaureserve im 1 OG (weitere Wohneinheit / Loft)
- Ausbaureserve Dachgeschoß
- attraktive Kurzzeit- oder Mitarbeitervermietung der Apartments
- Kombination aus Eigennutzung (Wohnen) und Gewerbebetrieb Vermietung
- hohe Sichtbarkeit für Unternehmensstandort

Energiekennzahlen

OG/Wohnungen: HWB 169/E fGEE: 2,37/ D

KG/EG: HWB 270/G fGEE: 2,97/E

Fazit

Ein vielseitiges Anlageobjekt mit solider Bestandsrendite, zusätzlichem Entwicklungspotenzial und hervorragender Lage. Ideal für Investoren, Unternehmer oder Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten

HINWEIS: Bei den Grundrisszeichnungen handelt es sich um schematische Darstellungen - Maße nicht verbindlich

Kontakt:

Marion Handler

Tel.: 0660 79 50 414

[Mail: marion.handler@rossik.at](mailto:marion.handler@rossik.at)

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse sind schematische Darstellungen und nicht maßstabgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap