

## Wohn- & Geschäftshaus mit Kurparkblick im Zentrum von Bad Tatzmannsdorf



Geschäftshaus

**Objektnummer: 1669/2292**

**Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7431 Bad Tatzmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	862,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	26
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	8
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	694.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

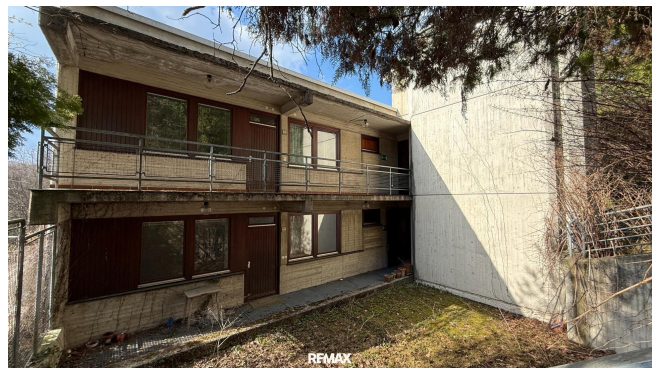
## Ihr Ansprechpartner

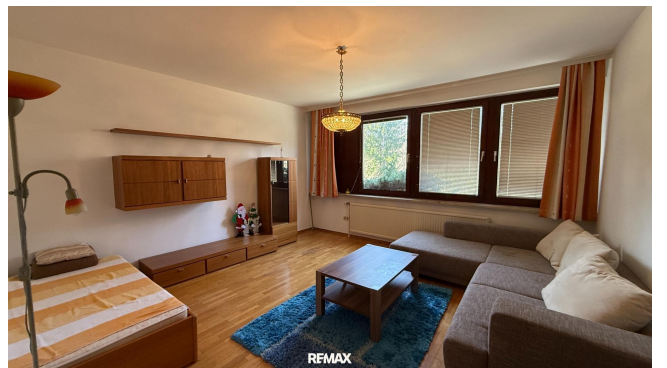


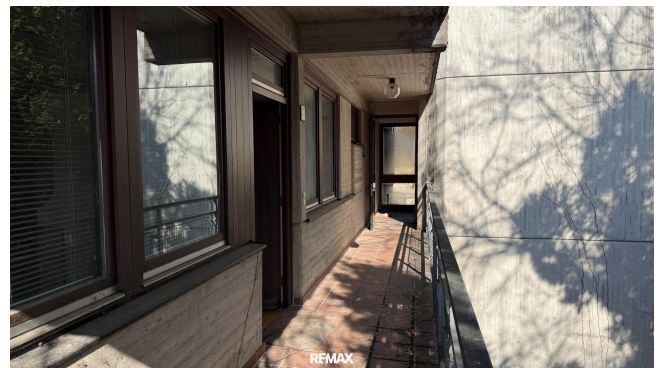
### Markus RADOSZTICS

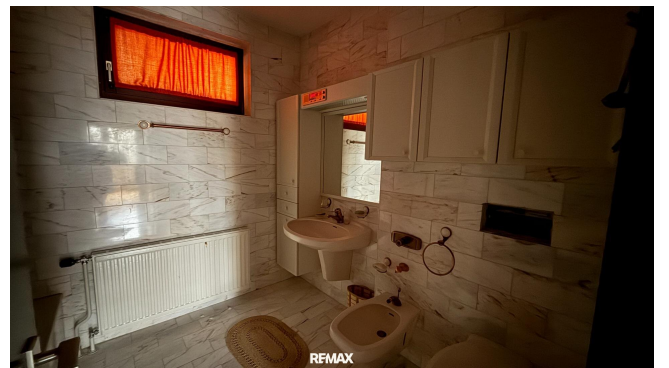
Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal  
Hauptstraße 28  
7551 Stegersbach

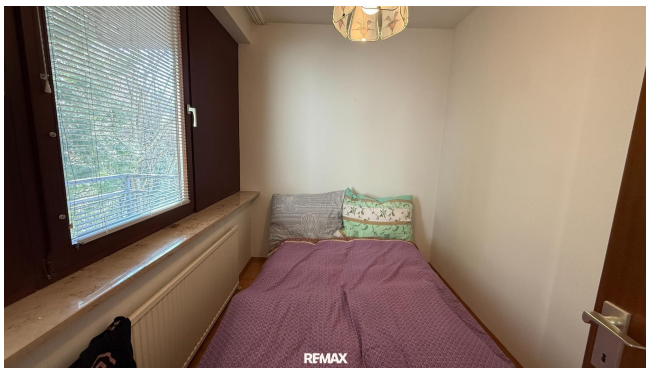
H +43 664 1009825









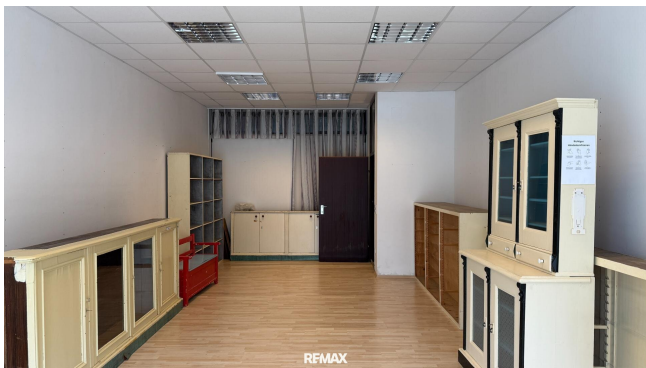














# Objektbeschreibung

Exklusives Wohn- und Geschäftshaus mit Kurparkblick im Zentrum von Bad Tatzmannsdorf

In absoluter Bestlage des renommierten Kurortes Bad Tatzmannsdorf präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft mit beeindruckendem Entwicklungspotenzial. Direkt im Ortszentrum gelegen und mit unverbaubarem Blick auf den idyllischen Kurpark, vereint dieses Objekt großzügige Architektur, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine seltene Investitionschance.

Die Immobilie befindet sich auf einem 867 m<sup>2</sup> großen Grundstück und umfasst eine Wohnfläche von rund ca. 325 m<sup>2</sup> sowie eine Gesamtnutzfläche von etwa ca. 862 m<sup>2</sup>. Errichtet im Jahr 1977 in massiver Bauweise, überzeugt das Gebäude durch seine solide Substanz und seine außergewöhnlich großzügige Struktur über mehrere Ebenen.

Raumangebot und Nutzung.

Das Objekt bietet insgesamt 26 Räume, 4 Badezimmer, 8 WCs sowie 3 private und weitere öffentliche Abstellplätze. Somit gibt es vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Vermietung oder gewerbliche Nutzung.

Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Geschäftsflächen mit hervorragender Sichtbarkeit und direktem Zugang:

Gastronomiefläche mit bereits vorbereiteter Küche.

ehemaliges Juweliergeschäft

Fachgeschäft für Bastel- bzw. Handwerksbedarf

Ein separater Gebäudeteil beherbergt eine ehemalige Apotheke mit eigenem Zugang sowie eigener Heizanlage und eignet sich ideal für medizinische, gewerbliche oder weitere Dienstleistungsnutzungen.

Die Obergeschosse bieten mehrere sofort nutzbare Wohnungen, während zusätzliche eine Einheiten bereits im Rohbau vorbereitet ist und nach individuellen Vorstellungen fertiggestellt werden kann.

Der Energieausweis ist in Arbeit.

Besonderheiten der Immobilie

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, vollunterkellerte Bereich mit ca. 188 m<sup>2</sup>, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Hier befindet sich sogar ein massiv errichteter, vorbereiteter Pool, der weiteres exklusives Potenzial bietet.

Zusätzlich wurde im Stiegenhaus bereits ein Aufzugsschacht vorgesehen, wodurch eine zukünftige barrierefreie Erschließung problemlos realisiert werden kann.

Bauweise und Ausstattung

Baujahr: 1977

Bauweise: solide Massivbauweise

Heizung: Gas-Zentralheizung

Vollunterkellerung mit großem Lager- und Ausbaupotenzial  
großzügige Raumstruktur über mehrere Geschosse

Die Liegenschaft befindet sich in einer soliden baulichen Substanz, benötigt jedoch teilweise Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten, wodurch sich ein außergewöhnliches Wertsteigerungspotenzial eröffnet.

Entwicklungspotenzial

Für das Objekt bestehen bereits Überlegungen und Planungen zur Erweiterung der Wohneinheiten. Auch eine mögliche Dachgeschossentwicklung oder Aufstockung könnte – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen – zusätzliche Wohn- oder Nutzungseinheiten schaffen.

Diese Immobilie gleicht derzeit einem architektonischen Rohdiamanten, der darauf wartet, aus seinem Dornröschenschlaf geweckt zu werden.

Lage

Die Lage zählt zu den begehrtesten im gesamten Kurort:

direkte Zentrumslage

unverbaubarer Blick auf den Kurpark

Geschäfte, Gastronomie und Nahversorgung in Gehweite

Schulen, öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

hohe Lebensqualität in einer der bekanntesten Thermen- und Gesundheitsregionen

Österreichs

Fazit

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint Wohnen, Gewerbe und Entwicklungspotenzial in einer selten verfügbaren Toplage.

Ideal für Investoren, Projektentwickler oder visionäre Eigennutzer, die eine Immobilie mit Charakter, Größe und Zukunftspotenzial suchen.

Eine seltene Gelegenheit, in eine außergewöhnliche Immobilie mit nachhaltigem Wert zu investieren.

Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung kontaktieren Sie bitte Ihren Makler vor Ort.

Besichtigung & Kontakt:

Besichtigungen sind jederzeit möglich – einem sofortigen Einzug steht nichts im Wege.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und Ihnen diese Immobilie bei einem kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermin zeigen zu dürfen!

T: +43 664 100 98 25

M: [radosztics@remax-thermal.at](mailto:radosztics@remax-thermal.at)

Alle unsere Objekte finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

www.remax.at/de/1669-2292

-> [Hier geht es zur RE/MAX Thermal](#)

-> [Sie wollen eine Immobilie verkaufen? Hier gehts zum Beratungstermin](#)

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes.

Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

**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://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <4.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap