

**2 Eigentumswohnungen in Jugendstilvilla zur gewerblichen Nutzung (Ordination, Büro, Tierarztpraxis usw.) in zentraler Lage in Niklasdorf**



**Objektnummer: 961/34666**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8712 Niklasdorf
<b>Baujahr:</b>	1922
<b>Nutzfläche:</b>	203,35 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 131,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.724,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Letonja

s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

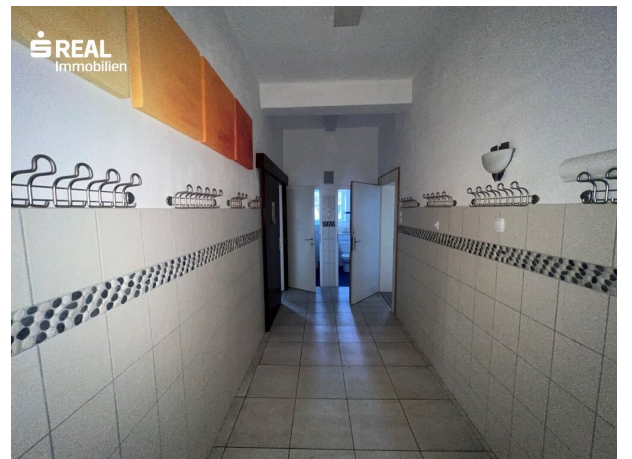
T +43 5 0100 - 26439  
H +43 664 8385998

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



**S REAL**  
Immobilien











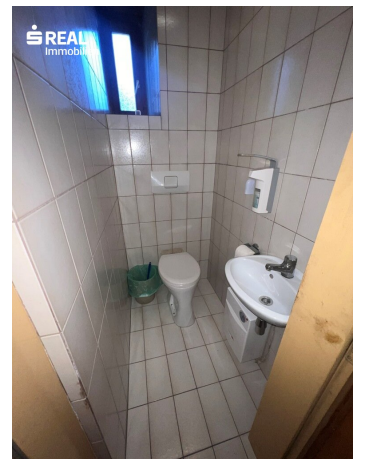






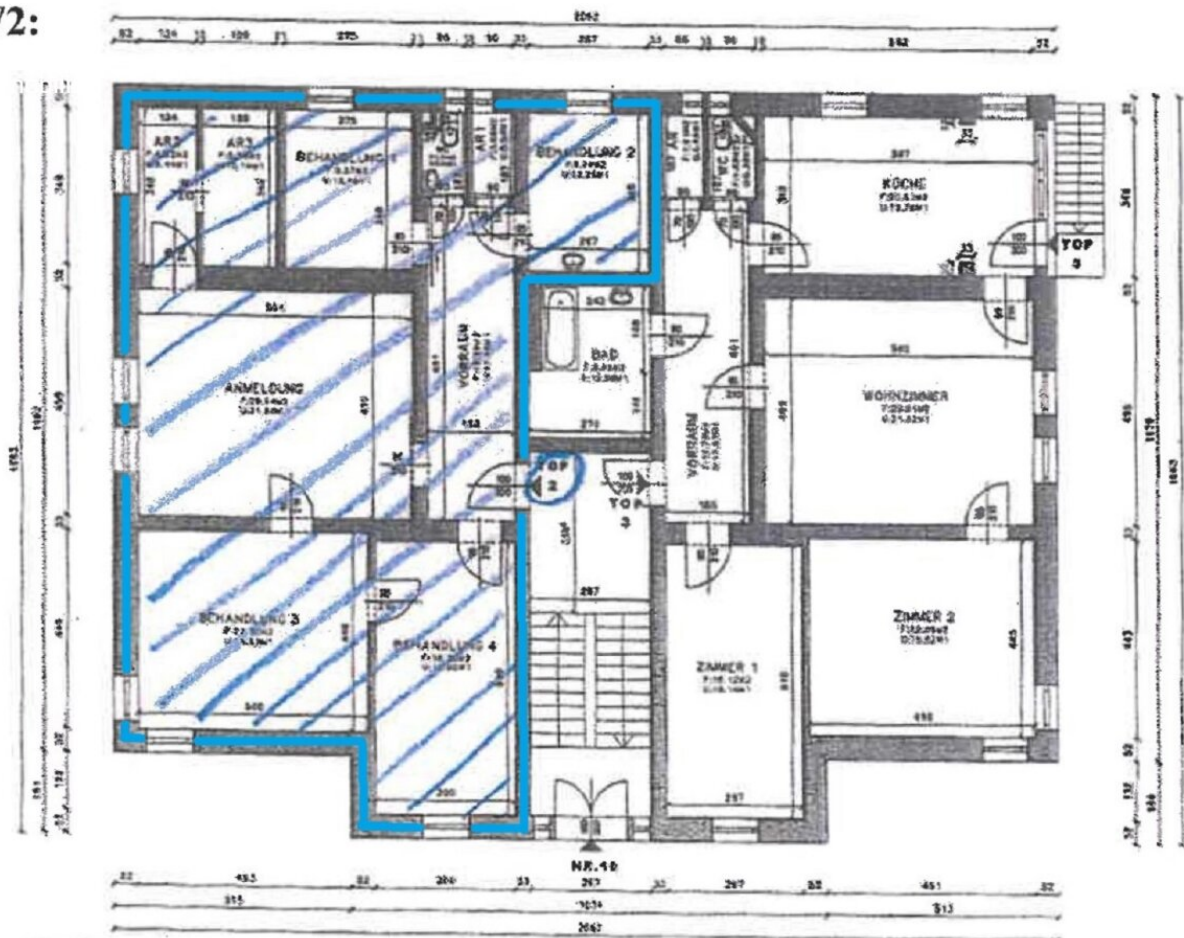








W2:

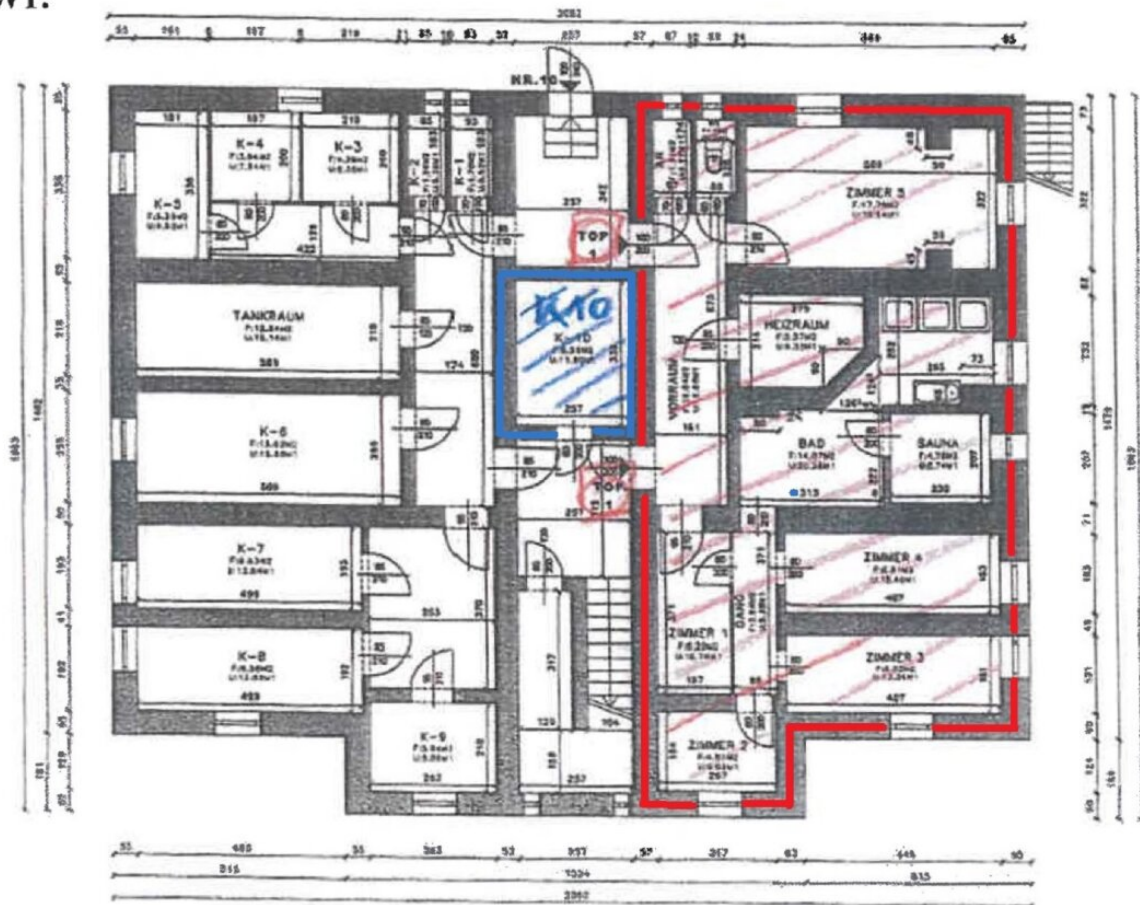


**ERDGESCHOSS HAUS 10**

**M = 1:100**

(Anmerkung: die blau schraffierte Fläche bildet die Räumlichkeiten von W2 ab)

W1:



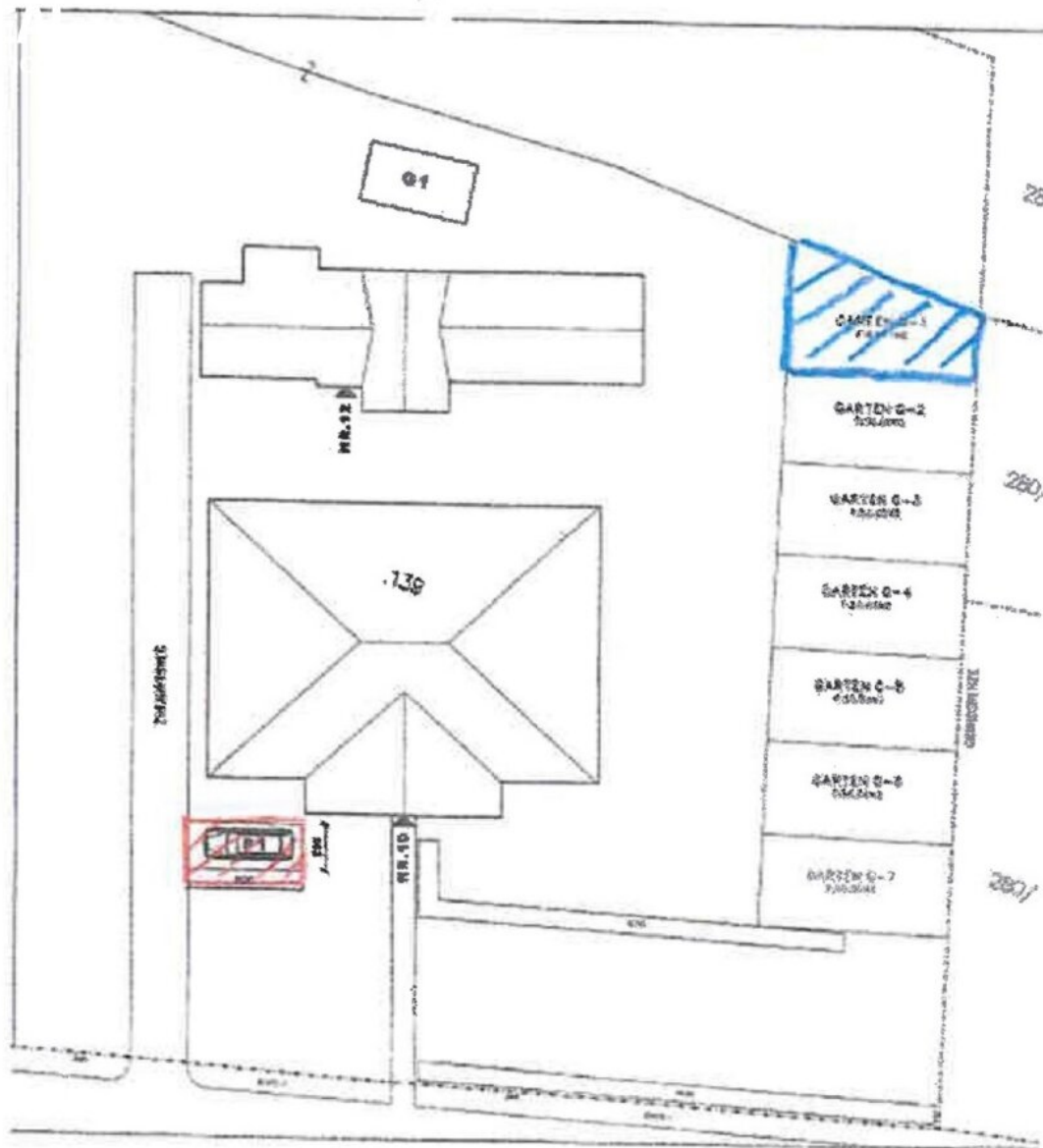
### KELLERGESCHOSS HAUS 10

M = 1:100

(Anmerkung: die **rot** schraffierte Fläche bildet die Räumlichkeiten von W1 ab; die **blau** gekennzeichnete Fläche stellt das Kellerabteil 10 dar, das dem Wohnungseigentumsobjekt W2 als Zubehör zugerechnet wird.)



# KFZ P1:



(Anmerkung: die rot schraffierte Fläche bildet den KFZ-Stellplatz P1 ab, die blau schraffierte Fläche den Gartenteil G1, der im Zubehör W2 zugeordnet ist)

## Objektbeschreibung

961/34666

In zentrumsnaher Lage in Niklasdorf nur 150m vom Hauptplatz entfernt befinden sich die beiden Wohneinheiten in einer 1922 errichteten Jugendstilvilla.

Die Wohneinheiten haben bis dato als Ordination im Hochparterre und als Physiko-Therapie und Saunabereich im Untergeschoss gedient..

Daher bietet die Liegenschaft großes Potential der gewerblichen Nutzung als Ordination, Tierarztpraxis, Versicherungsbüro, als Büro mit Lagermöglichkeiten , Betriebswohnungen der angrenzenden Firmen usw.

Es ist ein gewisser Sanierungsaufwand gegeben und daher wurde der Kaufpreis sehr niedrig angesetzt.

Beide Wohneinheiten werden nur gemeinsam verkauft.

Die **Wohnung 1** im Untergeschoss wurde als Physiko-Therapie-Saunabereich für medizinische Zwecke genutzt und hat eine Nutzfläche von 88,14m<sup>2</sup>.

Die **Wohnung 2** befindet sich im Hochparterre (ehemalige Ordination) und hat eine Nutzfläche von 115,21m<sup>2</sup>.

Zur Liegenschaft gehört ein eigener KFZ Abstellplatz direkt vor der Haustüre (geeignet für zwei Fahrzeuge) und ein Gartenanteil G1 mit 52,71m<sup>2</sup>

Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme. Alternativ ist eine eigene Gaszentralheizung vorhanden.

Das Stadtzentrum von Leoben ist nur 8 Autominuten bzw. 6 km von der Liegenschaft entfernt.

Die Anbindung an das Straßen- Autobahn- und Schienennetz ist in unmittelbarer Nähe gegeben. (Autobahnauffahrt ca. 1 km, Bahnhof Niklasdorf ca. 500 m entfernt)

## **Raumaufteilung:**

W1: Vorraum, Abstellraum, WC, Heizraum, Bad, Sauna, Gang, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Zimmer 4, Zimmer 5.

W2: Vorraum, Abstellraum 1, Abstellraum, 2 Abstellraum 3, WC, Anmeldung, Behandlungszimmer 1, Behandlungszimmer 2, Behandlungszimmer 3, Behandlungszimmer 4.

## **Besonders hervorzuheben:**

- günstige Gelegenheit
- großzügige Raumaufteilung
- für viele Branchen geeignet
- Kellerabteil
- Autoabstellplatz
- Gartenanteil

**HWB:** W 1 - 131,40 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 1,40

W 2 - 237,0 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 2,39

**Kaufpreis:** € 159 000,-

**BK W1:** € 202,10.-

**BK W2:** € 388,89.-

**Honorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <3.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <5.000m

Post <500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap