

**\*\*\*Ehemaliges Apothekengebäude mit Riesenpotential\*\*\***



01\_Außenansicht

**Objektnummer: 3812\_236**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8794 Vordernberg
Baujahr:	ca. 1930
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	20,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 303,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,99
Kaufpreis:	98.000,00 €
Infos zu Preis:	

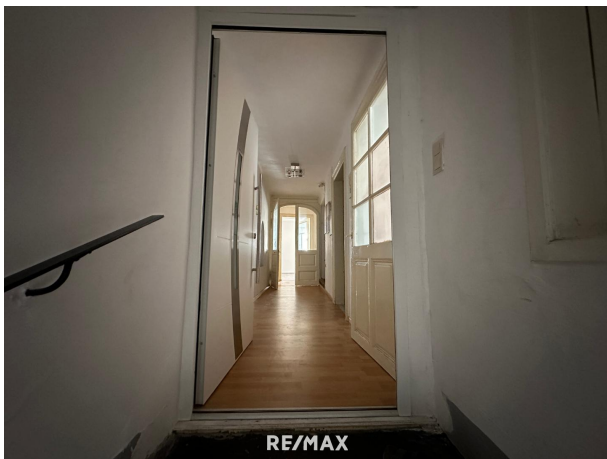
Verhandlungsbasis

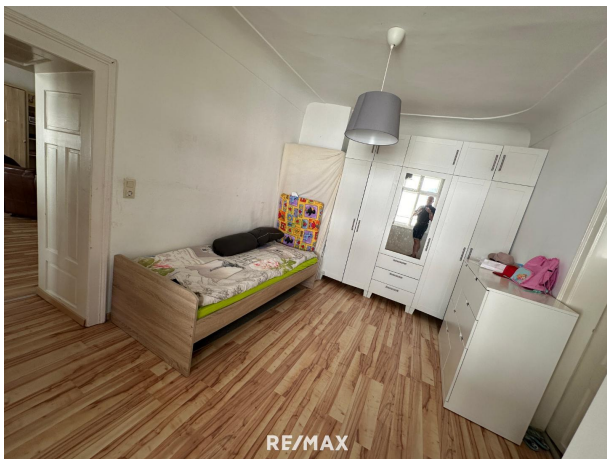
**Provisionsangabe:**

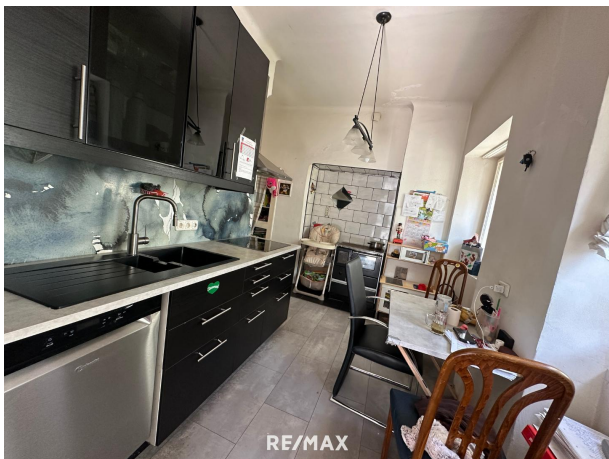
3.00 %

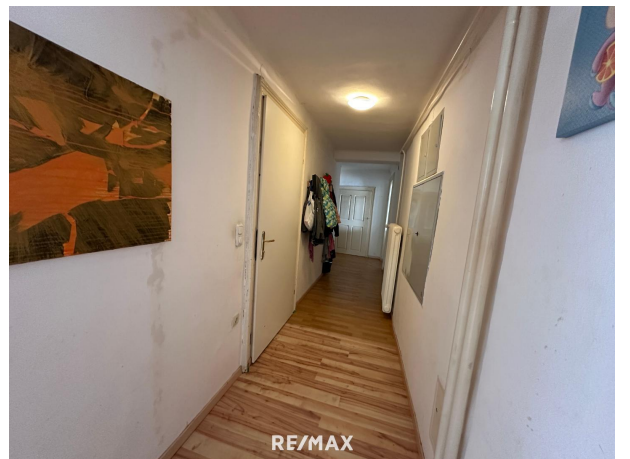
## Ihr Ansprechpartner







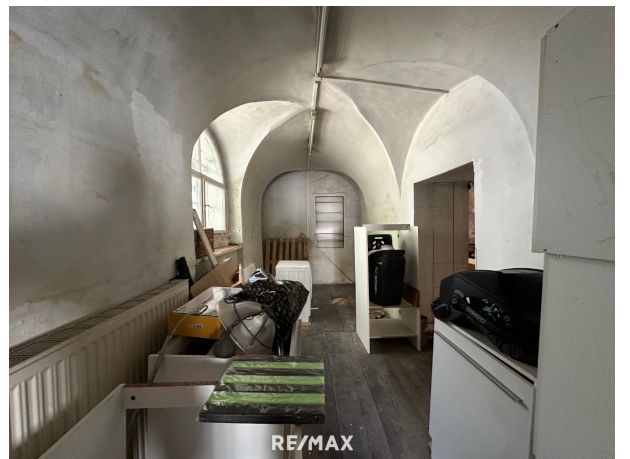




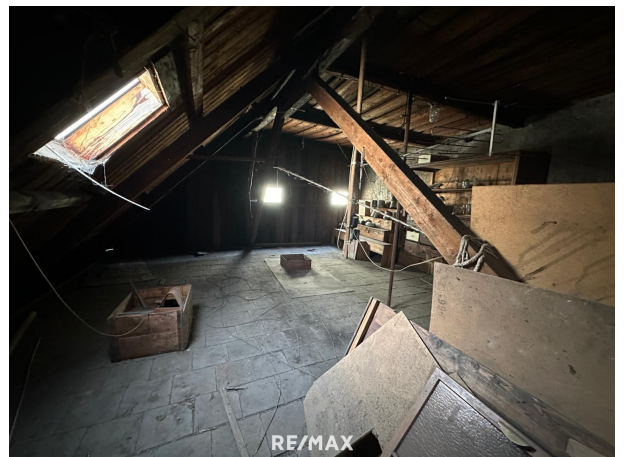
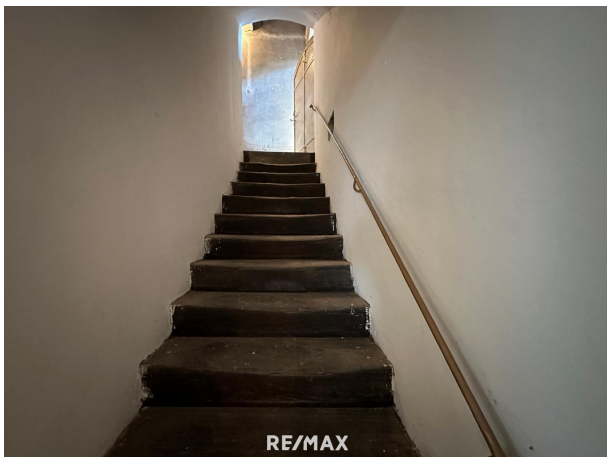


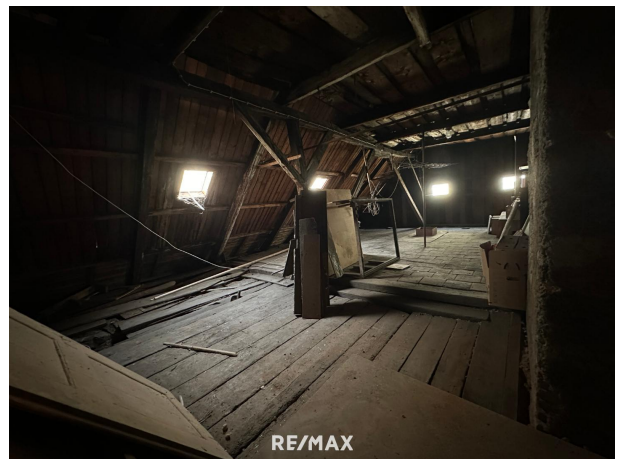
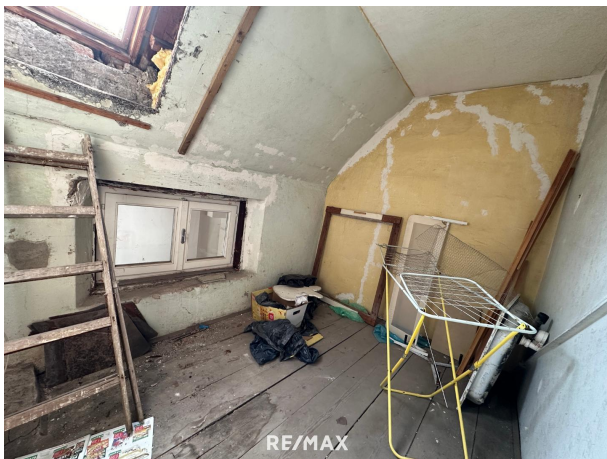


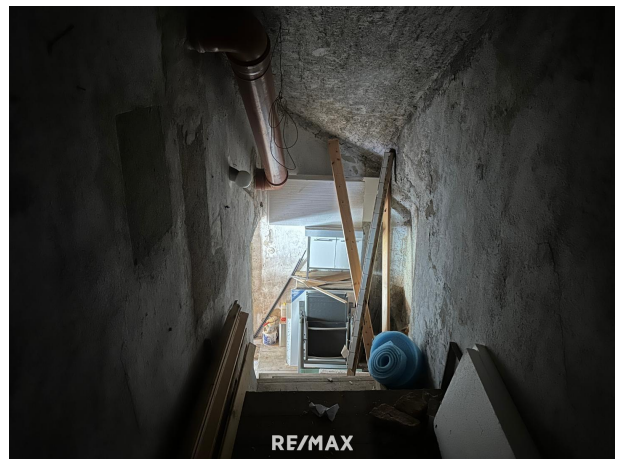








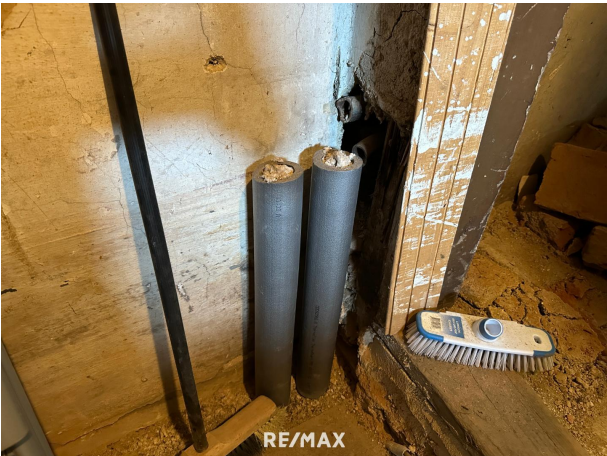








RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

\*\*\*Ehemaliges Apothekengebäude mit Riesenpotential\*\*\* Allgemeine Informationen • Baujahr: ca. 1930 • Lage: Vordernberg, am Fuße des Präbichl • Grundstücksfläche: 260 m<sup>2</sup> • Nutzfläche: ca. 400 m<sup>2</sup> Lagebeschreibung Das Haus liegt in Vordernberg, einem malerischen Ort am Fuße des Präbichl, der seit über 100 Jahren als beliebter Wintersportort bekannt ist. Der Präbichl bietet ganzjährig Attraktionen, darunter ein Hochseilklettergarten, eine Mountaincart-Strecke, ein E-Trial Parcours und eine Tauchschule am Gröblsee. Diese Lage bietet sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende ein hohes Maß an Lebensqualität und touristischem Potenzial. Beschreibung des Gebäudes Das historische Gebäude, das ursprünglich als Apotheke genutzt wurde, besticht durch seine gewölbten Decken und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die solide Bausubstanz und der Charme des 19. Jahrhunderts verleihen dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung. Erdgeschoss Das Erdgeschoss beherbergt ein gewölbeartiges Geschäftslokal, das aus fünf Räumen besteht. Diese Räumlichkeiten eignen sich ideal für verschiedene gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie oder Büroflächen. Eine neue Pelletsheizung, die vor zwei Jahren installiert wurde, sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung. Das Erdgeschoß wird vor Übergabe von allen dort befindlichen Fahrnissen geräumt. Räumliche Aufteilung: • 5 gewölbeartige Räume • Pelletsheizung (neu installiert vor 2 Jahren) 1. Obergeschoss Im ersten Stock befindet sich eine geräumige und sofort beziehbare Wohnung mit einer Fläche von 130 m<sup>2</sup>. Diese bietet ein komfortables Wohnambiente und ist ideal für Familien oder als großzügige Dienstwohnung geeignet. Räumliche Aufteilung: • 3 Schlafzimmer • 1 Wohnzimmer • 1 Küche • 1 Esszimmer • 1 Badezimmer mit WC 2. Obergeschoss Der zweite Stock bietet enormes Ausbaupotential. Mit dem bereits vorhandenen Anschluss für die Pelletsheizung ist eine einfache und kosteneffiziente Erweiterung des Wohnraums oder die Schaffung weiterer Wohneinheiten möglich. Dachgeschoss Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotential und kann individuell gestaltet werden, um weiteren Wohn- oder Nutzraum zu schaffen. Besonderheiten • Historisches Gebäude mit gewölbeartigen Geschäftsräumen • Moderne Pelletsheizung (2 Jahre alt) • Geräumige, sofort beziehbare Wohnung im 1. Obergeschoss • Ausbaupotential im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss • Zentrale Lage in Vordernberg mit hervorragender Anbindung an den Ganzjahrestourismus am Präbichl Fazit Dieses ehemalige Apothekengebäude in Vordernberg bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren, Gewerbetreibende oder Familien, die ein historisches Gebäude mit großem Potenzial suchen, dies zu einem sehr attraktiven Preis. Die Kombination aus gewerblichen Flächen und großzügigen Wohnräumen, ergänzt durch moderne Heiztechnik und vielfältige Ausbaureserven, macht dieses Objekt zu einer seltenen und attraktiven Immobilie. In 9 Autominuten erreichen sie bereits das Zentrum der nächstgelegenen Stadt Trofaiach (8,4) km. In 20 Autominuten erreichen sie den Leobener Hauptplatz. (18 km ) Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.

Erfordernis:

Heizwär 303.1 k

mebeda Wh/(m<sup>2</sup>



rf: a)  
Klasse G  
Heizwär  
mebeda  
rf:  
Faktor 2.99  
Gesamt  
energie  
effizienz  
:  
Klasse E  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizienz  
:

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten? Makler? Macht Sinn! Am Besten gleich zur Nr.1 Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter 03862/24 717