

Inserat ID: 200774

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1099900€

Straße:

8472 Vogau

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 183m²

Nutzfläche: 516.92m²

Grundfläche: 3255m²

Kontaktinformationen:

Klaus Haberfellner

Tel: 06645294627

immobilien@immoviduell.at

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



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

3.255 m² Grundstück | Kerngebiet 0,5?1,0 | Solide Bestandssituation | Erweiterungs-

& amp; 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 & amp; 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 & amp; Bebauungsdichte

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

Kerngebiete sind prädestiniert für:

Handel & amp; Dienstleistungen

Büros, Verwaltung, Ärzte, Apotheken

Gastronomie, Hotellerie

Wohnnutzung

Betriebe, die sich städtebaulich gut einfügen

Diese Widmung stellt eines der wertstabilsten und entwicklungsfähigsten Nutzungsprofile der

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
Ärztzentrum, 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.

7. ANFRAGE & BERATUNG

Wir begleiten Investoren im One-Stop-Shop:

Standortanalyse
Entwicklungsszenarien
Finanzierungsstruktur über die Finanzfuchsgruppe
Projektkonzeption & Wirtschaftlichkeitsanalysen
Verkaufs- & Vermietungskonzept
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sonstige Angaben

ACHTUNG: Aus Diskretion und um die Privatsphäre der Eigentümer zu bewahren, werden nähere Informationen zum Objekt erst nach schriftlicher Anfrage erteilt. Die Anfrage muss die vollständigen Angaben wie

folgt beinhalten: Name, Adresse, Telefonnummer, Email.

Hinweis: Alle Angaben lt. Eigentümer, ohne Gewähr. Geplante Nutzungen können genehmigungspflichtig sein

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.000m
Kinder <2.000m
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

Eckdaten

Grundfläche: 3255m²

Wohnfläche: 183m²

Nutzfläche: 516.92m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 37.2m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.62m²

fgeeklasse: A++m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1099900€

Kontaktinformationen

Vorname: Klaus

Nachname: Haberfellner

Tel.: 06645294627

E-Mail: immobilien@immoviduell.at