Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

#0005005028

Exklusives Anwesen mit zwei Wohnhäusern auf großem Grundstück in zentraler Lage von Voitsberg

8572 Bärnbach

Kaufpreis:	495.000,00 €
Wohnfläche:	195,00 m²
Zimmer:	11

IHR BETREUER

Christian Nebel
Immobilienfachberatung
Raiffeisen Immobilien Steiermark
christian.nebel@rlbstmk.at
+43 664 855 01 06
+43 316 8036 22713

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

BESCHREIBUNG

Exklusives Anwesen mit zwei Wohnhäusern auf großem Grundstück in zentraler Lage von Voitsberg

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Liegenschaft in zentraler Lage von Voitsberg. Auf einem großzügigen Grundstück befinden sich zwei getrennte Wohnhäuser, zwei Wirtschaftsgebäude, ein Doppelcarport sowie eine eigene Quelle.

Alle Gebäude und Versorgungseinheiten sind vollständig voneinander getrennt (Fernwärme, Wasser und Strom separat verrechenbar). Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten an einem Standort.

Wohnhaus 1 – Modernes Wohnhaus (Baujahr 2005)

- Baujahr 2005
- Sehr gepflegter Zustand
- Moderne, zeitgemäße Einrichtung
- Herrliche, großzügige Terrasse
- Kaminanschluss vorhanden
- SIS Sicherheits-Alarmanlage
- Sehr gepflegter Keller
- Beheizung mittels Fernwärme (ganzjährig)
- ca. 115 m² Wohnfläche
- ca. 61, 78 m² Keller
- Erdgeschoss behindertengerecht mit Einfahrtsrampe

Dieses Haus bietet hohen Wohnkomfort in stilvollem Ambiente und ist sofort bezugsfertig.

Wohnhaus 2 – Solides Wohnhaus (Baujahr 1909er Jahre)

- Baujahr 1909er Jahre
- 1980 saniert und erweitert
- Erdgeschoss bewohnbar
- Dachgeschoss als zusätzlicher Nutzraum ausbaubar bzw. bereits nutzbar
- Beheizung mittels Fernwärme ganzjährig
- Separate Verrechnung von Strom, Wasser und Fernwärme
- ca. 80 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- ca. 65 m² Kellergeschoss

Dieses Gebäude eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus, für Gäste, zur Vermietung oder als Büro-/Praxisstandort.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit in zentraler Lage von Voitsberg: Diese Liegenschaft vereint modernes Wohnen mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Investoren oder Unternehmen.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2005
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Carport, Garage15,00 m², 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 195 m²
Grundfläche	1.376,00 m²
Rohdachbodenfläche	ca. 70 m²
Kellerfläche	ca. 130 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.08.2025
Gültig bis	03.08.2035
Gesamtenergieeffizienzklasse	C
Primärenergiebedarf	220,00
Endenergiebedarf	138,80
Heizenergiebedarf	123,00
Warmwasser-Wärmebedarf	7,70
Kohlendioxidemissionen	14,20
HWB-Wert	74,00
HWB Klasse	C
fGEE Wert	1,27
fGEE Klasse	C

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	11
Bäder	3
Toiletten	3
Terrassen	1
Wohneinheiten	2

MERKMALE

Gebiet	Am Stadtrand
Räume und Flächen	Dachboden, Gäste-WC / Toilette, Abstellraum
Sonderausstattung	Alarmanlage
Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau, Altbau
Erschließung	Vollerschlossen
Anschlüsse	SAT-Anschluss
Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach
Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert
Kücheneinrichtungen	Küche / Einbauküche

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	495.000,00 €	

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	495.000,00 €	
Kaufprovision	3%	zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif des Vertragserrichters	
Grunderwerbsteuer	3,5%	
Grundbucheintragung	1,1%	

LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: TEDi Warenhandels
- < 500m: dm Friseurstudio
- < 500m: Fussl Voitsberg - FMZ Voitspark

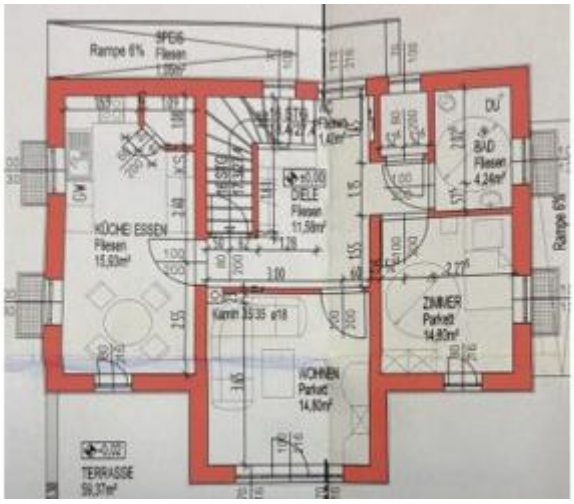
Gesundheit

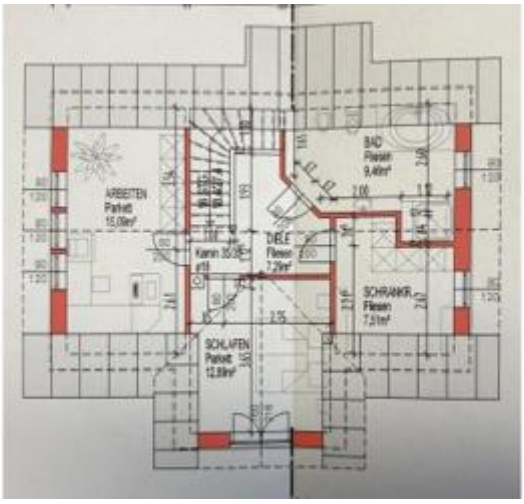
- < 500m: Landeskrankenhaus Weststeiermark
- < 500m: Landeskrankenhaus Voitsberg

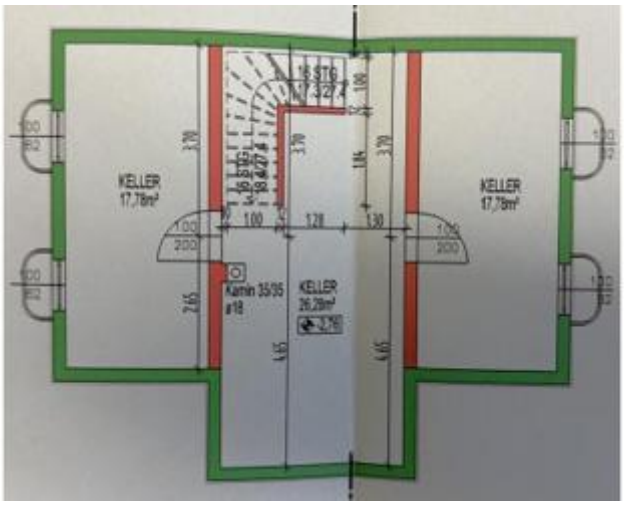
Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

GALERIE







Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung