

## Wohn- & Geschäftshaus mit Dachterrasse im Zentrum von Hartberg!



**Immobiliennummer:** 34979  
**Ort / Region:** 8230 Hartberg  
**Wohn- / Nutzfläche:** ca. 200 m<sup>2</sup>  
**Grundfläche:** ca. 140 m<sup>2</sup>  
**Vermittlungsvergütung:** 3 % zzgl. Ust

**Lage:** Zentrum  
**Kaufpreis (in Euro):** Verhandlungssache

### Kurzbeschreibung

Diese charmante Liegenschaft in Hartberg vereint Wohnen und Arbeiten in bester Innenstadtlage.

### Detailbeschreibung

Das Gebäude umfasst zwei Wohneinheiten sowie eine straßenseitige Geschäftsfläche im Erdgeschoss, ideal für Eigennutzer oder Anleger mit Vermietungsabsicht.

Im Obergeschoss überzeugt der Wohnbereich mit einer großzügigen, sonnigen Dachterrasse (ca. 28 m<sup>2</sup>) und Blick über die Dächer von Hartberg. Hohe Decken, helle Räume und Klimaanlage schaffen ein modernes, komfortables Wohnumbiente.

Die Wohnbereiche sind teilmöbliert, mit Einbauküche, Abstellraum und zwei Badezimmern ausgestattet.



Beheizung über Öl-Zentralheizung (BJ 1999) mit Radiatoren, Warmwasser über Elektroboiler.

Die Nutzungsvielfalt reicht von Mehrgenerationenwohnen über Eigennutzung mit Geschäftsfläche bis hin zu attraktiver Anlegerimmobilie mit Potenzial zur Teilvermietung.

Zentrale Innenstadtlage

Zwei Wohneinheiten und Geschäftsfläche

Großzügige Dachterrasse mit Weitblick

Gepflegter Zustand, sofort verfügbar

Perfekte Infrastruktur und öffentliche Anbindung

Option: Übernahme des Warenbestands der Geschäftsfläche (nach Vereinbarung) möglich.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Ausstattung**

- sehr gepflegter Zustand mit Einbaumöbeln
- Sofort beziehbar oder flexibel nutzbar (Wohnen & Arbeiten)
- Untergeschoss ca. 67 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss ca. 84 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss ca. 51 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss Terrasse ca. 28m<sup>2</sup>
- Tiefkeller ca. 11m<sup>2</sup>

**Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Herrn Herbert Bauer unter 0664 - 17 87 895.**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**

