

IHRE ANSPRECHPERSON
INES REICHT
T: +43 664 42 89 924
office@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand



PREIS INFORMATIONEN

Kaufpreis: € 399.000,00

Provision: 3%
Vertragserricht.: Honorar lt. Notar
Grundbucheint.: 1,1 %
Grunderw.st.: 3,5 %

Eigentum

CHARMANTES STADTHAUS

mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ausbaubarem Dachgeschoss



IHRE ANSPRECHPERSON
INES REICHT
T: +43 664 42 89 924
office@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

ECKDATEN DER IMMOBILIE

Objektnummer: 88907120
Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: , 8330 Feldbach

Größe:
Grundfläche: 166,00 m²
Wohnfläche: 191,45 m²
Zimmer: 8

Ausstattung:
Heizung: ZH, Fernwärme
Badezimmer: 1
Mobiliar: Küche möbliert
Zustand: sehr gut

Energieausweis:
HWB D 134,00kWh/m²a
Energieklasse fGEE: C







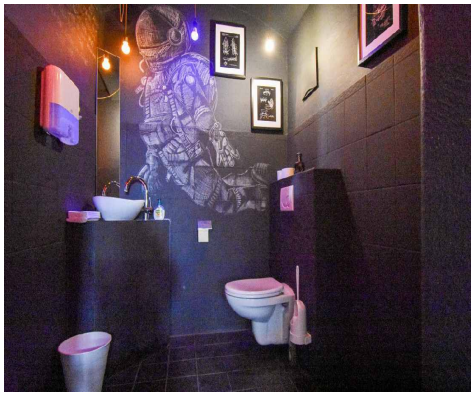


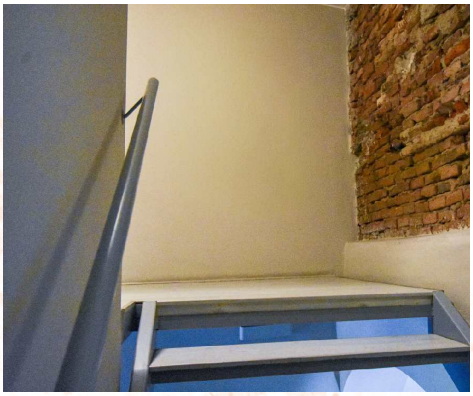
IHRE ANSPRECHPERSON
INES REICHT
T: +43 664 42 89 924
office@wertraum.at

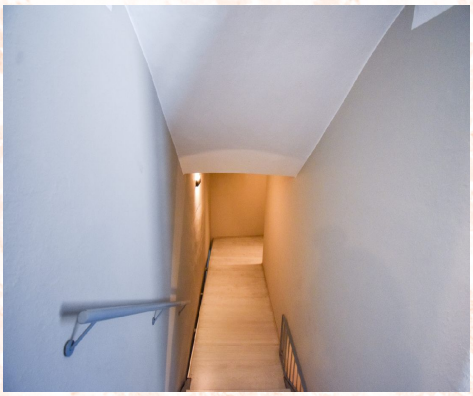
WERTRAUM
Immobilientreuhand















IHRE ANSPRECHPERSON
INES REICHT
T: +43 664 42 89 924
office@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Diese vielseitig nutzbare Liegenschaft am **Torplatz 2 in 8330 Feldbach** überzeugt durch ihre ausgezeichnete Innenstadtlage sowie ein hohes Maß an Flexibilität. Derzeit wird das Objekt als modernes Tätowierungsstudio genutzt, bietet jedoch ideale Voraussetzungen für zahlreiche weitere Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Büro, Praxis, Atelier, Kanzlei, Geschäftslokal oder, nach entsprechender Adaptierung, auch als Wohnhaus.
Im **Erdgeschoss** befindet sich ein großzügiger Verkaufs- bzw. Empfangsraum, ergänzt durch zwei weitere Räume sowie ein separates WC. Über eine Stiege gelangt man in das Obergeschoss.
Das **Obergeschoss** verfügt über insgesamt fünf großzügige Räume sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Aktuell werden sämtliche Räumlichkeiten als Tätowierungsstudio genutzt. Bereits in der Vergangenheit wurde das Objekt erfolgreich als Fotografenstudio betrieben, wodurch die vielseitige Verwendbarkeit der Immobilie eindrucksvoll unterstrichen wird.
Ein besonderes Highlight ist das **voll ausbaubare Dachgeschoss**, das zusätzliches Potenzial für Wohn- oder Gewerbeflächen bietet. Der derzeitige Eigentümer hat bereits umfangreiche Vorarbeiten geleistet: Das Dachgeschoss wurde vollständig isoliert, zudem wurden zahlreiche Sanierungsarbeiten am Mauerwerk durchgeführt. Auch sämtliche Böden im Gebäude wurden erneuert bzw. hochwertig saniert.
Diese Liegenschaft bietet somit eine hervorragende Grundlage für Unternehmer, Investoren oder Eigennutzer, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich am **Torplatz**, einer der zentralsten Lagen der Stadt Feldbach. Die unmittelbare Nähe zum historischen Stadtzentrum sorgt für eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Frequenz – ideale Voraussetzungen sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für eine attraktive Wohnnutzung. Der Torplatz liegt im geschützten historischen Ortskern und profitiert von der hohen Aufenthaltsqualität sowie der ausgezeichneten Erreichbarkeit.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Absolute Innenstadtlage mit hoher Kunden- und Passantenfrequenz
Hervorragende Sichtbarkeit für Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe
Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Cafés in unmittelbarer Umgebung
Ärzte, Banken, Behörden sowie Schulen bequem zu Fuß erreichbar
Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das regionale Straßennetz
Repräsentativer Standort mit historischem Flair und hoher Lebensqualität
Vielseitig nutzbare Immobilie in einer der gefragtesten Lagen Feldbachs
Dank der Kombination aus zentraler Lage, großzügiger Raumaufteilung und weiterem Ausbaupotenzial bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte – sei es als



IHRE ANSPRECHPERSON
INES REICHT
T: +43 664 42 89 924
office@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Unternehmensstandort, Praxis, Büro, Atelier oder als attraktives Anlageobjekt.