

Wohnen im historischen Flair – Attraktives Townhouse mit Geschäftslokal



Objektnummer: 5675/439

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,20 m ²
Nutzfläche:	230,00 m ²
Verkaufsfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	55,00 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	541,79 €
Heizkosten:	108,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH

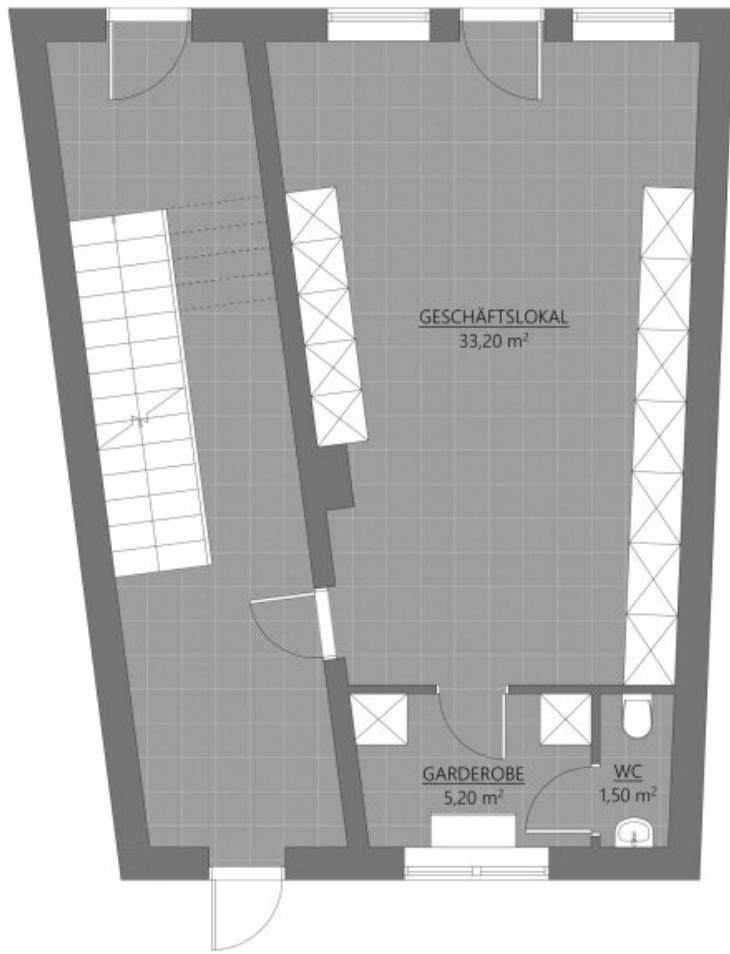


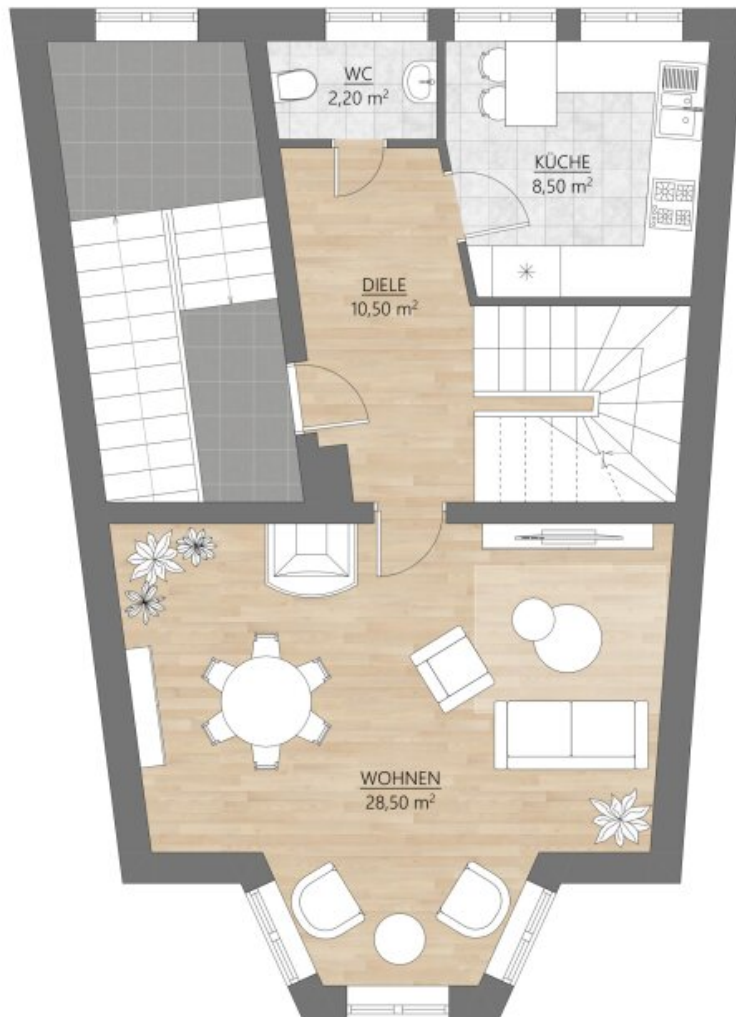
















Objektbeschreibung

Attraktives Townhouse im Herzen von Wolfsburg – Wohnen und Einkommen clever kombinieren

Dieses charmante Townhouse vereint Wohnen mit einer lukrativen Geschäftsmöglichkeit. Die Fassade mit dekorativen Stuckelementen und klassischem Charme bietet nicht nur einen stilvollen Anblick, sondern auch ein attraktives Investment. Auf insgesamt 230m² Nutzfläche erwartet Sie ein Mix aus Wohnkomfort und einem bereits vermieteten Geschäftslokal.

Diese außergewöhnliche Villa vereint den eleganten Charme des Historismus mit dekorativen Elementen des Jugendstils. Die aufwendig gestaltete Fassade mit ihrem markanten Erker, den kunstvollen Verzierungen und dem prägnanten Giebel verleiht dem Gebäude eine einzigartige Ausstrahlung. Typische Merkmale der Epoche, wie die symmetrische Gestaltung und die fein ausgearbeiteten Fensterrahmen, lassen das Haus erstrahlen und bieten Liebhabern klassischer Architektur ein wahres Schmuckstück.

Der gepflegte Garten samt Terrasse lädt zum Verweilen ein. Hier wohnen Sie in einem stilvollen Ambiente, das den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort vereint.

In diesem stilvollen Townhouse erwartet Sie eine harmonische Kombination aus hochwertigen Bodenbelägen. In den Wohnräumen wurde edler Stab-Fischgrät-Echtholzparkett in Eiche verlegt, der nicht nur durch seine zeitlose Eleganz überzeugt, sondern auch für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. In den Nassräumen hingegen trifft modernes Design auf Funktionalität – hier finden Sie robuste Feinsteinzeugfliesen, die durch ihre klare Optik und Langlebigkeit bestechen. Diese perfekt abgestimmte Materialwahl verleiht dem gesamten Haus einen Hauch von Moderne und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie.

Wohnbereich:

Die 123,2m² große Wohnung erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit 5 Zimmern genügend Raum für flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein Highlight ist der ca. 55m² große Garten – eine kleine grüne Oase, die zum Entspannen einlädt.

Attraktive Rendite von 5 %:

Das Townhouse bietet nicht nur Wohnkomfort, sondern auch eine attraktive Renditemöglichkeit für Investoren. Die 123m² große Wohnung kann zu einem marktüblichen Mietpreis von rund EUR 7,7/m² netto vermietet werden, wodurch in Kombination mit dem bereits vermieteten Geschäftslokal (EUR 300,- netto pro Monat) eine Gesamtrendite von 5 % erzielt wird.

Mit dieser Immobilie investieren Sie nicht nur in eine charmante Wohn- und Geschäftsfläche,

sondern sichern sich auch stabile Einnahmen – ideal für Anleger, die Wert auf eine solide Kapitalanlage legen.

Neben Geschäftstreibenden, die von der zusätzlichen Mieteinnahme profitieren wollen, eignet sich dieses Townhouse perfekt für Selbstständige oder Freiberufler. Nutzen Sie die Vorteile einer eigenen Wohn- und Arbeitswelt unter einem Dach oder gestalten Sie den Raum nach Ihren Vorstellungen.

Eckdaten:

- Baujahr: 1990
- Nutzfläche gesamt: 230m²
- 5 Zimmer (Wohnung: OG 49,6m², DG 53,6m², 2. DG 20m²)
- Geschäftslokal: 39,9m²
- Keller: 52,4m²
- Garten: ca. 55m²
- Monatliche Einnahmen Geschäftslokal: EUR 520,- (befristet vermietet bis 2025, Brutto inkl. BK und USt.)

Ob als Kapitalanlage oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Townhouse bietet Ihnen viele Möglichkeiten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Julia Pauer, BSc unter der Mobilnummer [+43 676 55 33 478](tel:+436765533478) oder pauer@viemmo.com gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m

Arzt <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap