

Inserat ID: 158602

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 430000€

Straße:

3580 Horn

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Itana Pavicevic

Tel: +43 667 777 7858

pavicevic@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 274.98m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 979m<sup>2</sup>

Grundfläche: 555m<sup>2</sup>

## Wohnhaus mit Geschäftsflächen ? Zentrale Lage in Horn



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige

Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Wohnhaus im Herzen des Waldviertels, in Horn.

Die Liegenschaft wurde vor rund 10 Jahren umfassend saniert. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem die Etagenheizung, die Elektroleitungen sowie das Dach erneuert. Beheizt wird das Gebäude über eine moderne Gaszentralheizung. Das Objekt ist sofort übernahmebereit und eignet sich hervorragend als Wohnhaus sowie als nachhaltige Kapitalanlage.

Die Immobilie gliedert sich in mehrere Nutzungseinheiten:

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Geschäftslokale:

? Ein Lokal mit einer Fläche von ca. 98,53 m<sup>2</sup>, derzeit leerstehend

? Ein weiteres Geschäftslokal mit ca. 276,61 m<sup>2</sup>, aktuell unbefristet vermietet

Im Obergeschoss stehen zwei Wohnungen mit jeweils eigenen Terrassen zur Verfügung:

? Eine ca. 118,49 m<sup>2</sup> große Wohnung, befristet vermietet bis 31.05.2029

? Eine weitere Wohnung mit ca. 96,20 m<sup>2</sup>, derzeit leerstehend

Im Dachgeschoss befindet sich eine zusätzliche Wohneinheit mit ca. 62,29 m<sup>2</sup>, ebenfalls leerstehend.

Das Raumangebot wird durch zwei großzügige Kellereinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 328 m<sup>2</sup> ergänzt, die sich hervorragend als Lagerflächen eignen und derzeit teilweise vom Eigentümer als Lager genutzt werden.

Durch die Kombination aus bereits vermieteten und sofort verfügbaren Einheiten bietet das Objekt ein besonders attraktives und sicheres Ertragspotenzial für Investoren. Bei Vollvermietung ist eine Rendite von ca. 6% realistisch erzielbar. Die Rendite wurde auf Basis der aktuell vermieteten Objekte zu einem reduzierten Mietpreis berechnet (Vereinbarung zwischen Eigentümer und Mietern aufgrund von Investitionen der Mieter), während für die nicht vermieteten Flächen ein Quadratmeterpreis von 5 €/m<sup>2</sup> angenommen wurde. Die Kellerfläche von ca. 328 m<sup>2</sup> wurde in der Berechnung nicht miteinberechnet. Die Bauweise, der gepflegte Zustand und die vielseitige Nutzung machen diese Liegenschaft zu einer ausgezeichneten Investitionsmöglichkeit.

Die Lage im Zentrum von Horn bietet hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Hauptplatz ist nur etwa 500 Meter entfernt, der Bahnhof rund 200 Meter ? bequem zu Fuß erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Höbarthmuseum, das Kunsthaus Horn, Schulen, Supermärkte, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraßen B2 und B4 bestehen direkte Verbindungen nach Krems und St. Pölten. Zusätzlich sorgen mehrere Buslinien ? unter anderem die Linie 175 ? für eine direkte Verbindung nach Wien Praterstern und in die umliegende Region. Eine gute Zufahrt sowie vorhandene Parkmöglichkeiten runden das Gesamtbild ab.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse ? vor Kaufanbotlegung ? weitere vertrauliche Unterlagen zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieses vielseitigen Zinshauses mit guter Struktur, guter Lage und attraktiver Zukunftsperspektive.

Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 555m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 274.98m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 979m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 165.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.34m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 430000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Itana

Nachname: Pavicevic

Tel.: +43 667 777 7858

E-Mail: [pavicevic@lifestyle-properties.at](mailto:pavicevic@lifestyle-properties.at)