



Inserat ID: 30170

erstellt am : 17.12.2023

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649000€

Straße: Hauptstraße

3034 Meierhöfen

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Martin Beneder

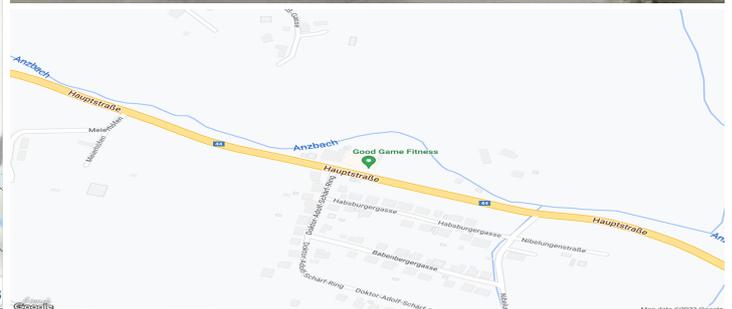
Tel: +43 681 204 514 27

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 72m<sup>2</sup>

Grundfläche: 5224m<sup>2</sup>

## Toller Betriebsgrund, NÖ Maria Anzbach, direkt an der Hauptstraße



Die gesamte Liegenschaft weist eine Fläche von 5224 m<sup>2</sup> auf. Darauf befindet sich ein kleineres Wohngebäude (ca. 72 m<sup>2</sup>) und eine ältere angebaute Halle mit Lagerräumlichkeiten (ca. 199 m<sup>2</sup>). Ursprüngliches Baujahr des Bestandsobjektes ist 1925, umgebaut/erweitert 1975 in Massivbauweise.

Widmung ist BB Bauland Betriebsgebiet 4608 m<sup>2</sup>, Bebauungsdichte 75 %, Gebäudehöhe 8 m, o.k. offene oder gekoppelte Bauweise. 616 m<sup>2</sup> sind als Wald und Grünstreifen straßenseitig ausgewiesen.

Das Bestandsgebäude (Gewerbehalle, ca.199 m<sup>2</sup>) ist derzeit befristet gewerblich vermietet (Befristung bis 2026). Ein weiterer Teil ist für Wohnzwecke (ca.70 m<sup>2</sup>) vermietet. Hier ist ein Wohnungsgebrauchsrecht bis 2028 im Grundbuch eingetragen.

Auf der Liegenschaft sind verschiedene Nutzungsarten denkbar. Wird der Bestand erhalten, ist diese Liegenschaft für Wohn sowie für die Errichtung diverser Betriebsstätten geeignet.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.500m  
Apotheke &lt;750m  
Klinik &lt;9.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;2.250m  
Kindergarten &lt;1.250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;750m  
Bäckerei &lt;3.250m  
Sonstige  
Bank &lt;3.000m  
Geldautomat &lt;3.000m  
Post &lt;1.250m  
Polizei &lt;3.250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 5224m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 72m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

Heizungsart: Etage,Zentral

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 649000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Beneder

Tel.: +43 681 204 514 27

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)