

Inserat ID: 200793

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 259000€

Straße:

3371 Neumarkt an der Ybbs

Niederösterreich Österreich

Nutzfläche: 280m²

Grundfläche: 736m²

Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

m.oellinger@immostviertel.at

Wohn-Geschäftshaus in zentraler Lage in Neumarkt an der Ybbs!



- * Wohn - Geschäftshaus in zentraler Lage mit vielen Möglichkeiten
- * Grundfläche: 736 m²
- * Widmung: Bauland Wohngebiet
- * Baubewilligung Wohnhaus 1948

- * Zubau Werkstatt Garage 1953
- * Aufstockung 1969
- * Wohnfläche im Wohnhaustrakt ca. 70 m² im EG und ca. 70 m² im OG
- * Terrasse im EG überdacht ca. 9,5 m² und im OG Loggia im selben Ausmaß
- * Einstellraum mit ca. 20 m² und Heizraum mit ca. 11m²
- * Geschäftsfläche mit Werkstatt ca. 70 m² darüber im OG ca. 70 m² Wfl. mit Sanierungsbedarf
- * Großteils wurden die Fenster in unterschiedlichen Zeiträumen bereits auf Kunststofffenster 2 oder 3 fach verglast getauscht
- * Teilw. Außenrollos und manche Fenster sind mit Innenjalousien ausgestattet
- * Eingangssicherheitstür wurde 2018 eingebaut
- * weitere Sanierungen im Wohntrakt 2018 Bad erneuert mit Kunststoff Leitungen
- * Küche inkl. Geräte wurde 2018 neu gestaltet
- * el. Verteilerkasten im Wohntrakt wurde ca. 2005 erneuert
- * Dach im derzeitigen. Geschäftshaus wurde ca. 2012 erneuert
- * Teilkeller unter derzeitiger Werkstatt
- * Beheizung erfolgt derzeit über Radiatoren mittels Öl- Zentralheizung mit ca. 7000l Stahltank - Einbaubewilligung offen
- * Kaminanschluss zusätzliche Beheizung mit einem Schwedenofen im Wohntrakt
- * Einfriedung wurde 2020 erneuert und das Einfahrtstor
- * Carport 2018
- * Gartengerätehaus
- * Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- * Energiekennzahl HWB: 297 kWh/m²a, fGEE: 4,30
- * Übergabe ab August 2026 möglich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
 <1.000m Apotheke <4.500m Kinder & Schulen
 <4.500m Kindergarten <500m Universität <6.000m Nahversorgung
 <1.000m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <4.000m Sonstige Bank

<500mGeldautomat <4.500mPost <500mPolizei <1.000mVerkehrBus
<500mAutobahnanschluss <3.500mBahnhof <1.000mFlughafen
<9.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 736m²

Nutzungsart: Haus

Nutzfläche: 280m²

hwbwert: 297m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 4.3m²

fgeeklasse: Gm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 259000€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel.: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at