

Inserat ID: 184271

Objekttyp: 38

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:215000€

Straße:

3680 Persenbeug-Gottsdorf Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 220m<sup>2</sup> Nutzfläche: 470m<sup>2</sup> Grundfläche: 872m<sup>2</sup> erstellt am: 15.11.2025

#### Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

m.oellinger@immostviertel.at

# **Großes Wohn-Geschäftshaus mit vielen Möglichkeiten!**





\* Wohn - Geschäftshaus in frequentierter Lage mit vielen Möglichkeiten

\* Grundfläche: 872 m²

\* Widmung: Bauland Agrar

- \* Bauakt Ursprung Um und Zubau des Wohn-Geschäftshaus Bäckerei 1930 weiterer Zubau 1948
- \* Zubau Garage 1977
- \* Adaptierung Um und Zubau auf heutigen Stand 1984
- \* Benützungsbewilligung 1994
- \* Wohnfläche im Wohnhaustrakt ca. 220 m² Wfl. davon im EG ca. 61 m² und im OG ca. 159 m²
- \* Geschäftsfläche samt Büro, Lagerräume, WC und Aufenthaltsraum sowie ehem. Bäckerei gesamt ca. 250 m²
- \* Nutzfläche gesamt ca. 470 m² zzgl. Garagen und Teilkeller
- \* Teilkeller mit Heiz und Tankraum ca. 62 m²
- \* 2 Garagen mit ca. 36 m² sowie ausreichend Stellplätze
- \* Fenster ca. 1984 2 fach verglast
- \* Großteils Außenrollos im Wohnbereich
- \* Küche inkl. Geräte im EG wurde ca. 2018 neu eingebaut
- \* Beheizung erfolgt derzeit über Radiatoren mittels Öl- Zentralheizung BJ 1984 mit ca. 8000 l Stahltank
- \* Kamin vorhanden alte Selch im DG
- \* kleiner Garten mit Potenzial
- \* Hochwasserschutz wurde für den Bereich Persenbeug-Gottsdorf errichtet
- \* Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- \* Feuchtigkeitsschaden unter der Terrasse
- \* Sanierungen mit viel Gestaltungsmöglichkeiten für den oder die Käufer
- \* Übergabe 3 Monate ab Kaufvertrag

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt & amp;lt;2.000mApotheke & amp;lt;2.000mKinder & schulenSchule & amp;lt;1.000mKindergarten & amp;lt;1.500mUniversität & amp;lt;7.000mNahversorgungSupermarkt & amp;lt;500mBäckerei & amp;lt;3.000mEinkaufszentrum & amp;lt;3.500mSonstigeBank & amp;lt;2.000mPost & amp;lt;2.000mGeldautomat & amp;lt;2.000mPolizei & amp;lt;1.500mVerkehrBus & amp;lt;500mAutobahnanschluss & amp;lt;4.500mBahnhof & amp;lt;1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 872m² Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Wohnfläche: 220m<sup>2</sup> Nutzfläche: 470m<sup>2</sup>

hwbwert: 336m²

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

Bäder: 2 fgeewert: 4.4m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Gm²

## Preisinformationen

Kaufpreis: 215000€

#### Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel:: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at