

Inserat ID: 178613 erstellt am: 11.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:399000€

Straße:

3385 Prinzersdorf

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 260m² Nutzfläche: 260m² Grundfläche: 797m²

Kontaktinformationen:

Mario Winkler

Tel:

m.winkler@immocentral.at

Perfekter Preis - Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage - Einzigartige Gelegenheit





Objektart: Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Prinzersdorf

Objektlage: Prinzersdorf, beste Verkehrsanbindung (hochrangiges Verkehrsnetz - B1, Westbahn), Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe, bevölkerungsfreundliche Infrastruktur.

Fläche: ca. 260,00 m² Nutzfläche plus Keller, Garagen und Terrasse, ca. 580 m² Garten.

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt als Eckliegenschaft an der Schulstraße und Bahnstraße in bester Lage. Das Gebäude ist unterkellert. Drei Garagen sind errichtet; vor dem Haus befinden sich weitere Freistellplätze.

EG: Zugang über das Geschäftsportal. Das Erdgeschoß ist aktuell als Büro/Therapieeinrichtung vermietet und hat eine Nutzfläche von ca. 120 m². Die Raumteilung erfolgte mittels Trockenbauwänden. Vorhanden sind aktuell ein Empfangsbereich, 5 Büroräume, eine Teeküche, ein Abstell- bzw. EDV-Raum, ein Waschraum und ein WC. Das Mietverhältnis ist unbefristet abgeschlossen und kann von einem Erwerber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen aufgelöst werden.

1. OG: Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang in der Schulstraße. Eine Treppe führt in die großzügige Wohnung im Obergeschoss mit 140 m² zuzüglich Terrasse. Sie besteht aus Vorraum, 5 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne und Dusche, WC und Terrasse. Das Obergeschoß ist aktuell ebenfalls vermietet und kann das Mietverhältnis von einem Erwerber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen aufgelöst werden.

Rendite: Die aktuelle Rendite beträgt ca. 4,50 % p.a.. Die Liegenschaft bietet jedoch ein erhebliches Ertragssteigerungspotenzial.

Nebenflächen: 3 Garagen, großer Keller mit Garagentoren gartenseitig.

Parkmöglichkeit: 3 Garagen, 5 Freistellplätze vor dem Haus mit direktem Hauszugang.

Grundstück: ca. 797 m².

Objekt-Baujahr: ca. 1963; im Jahr 1983 erfolgte ein Zubau. Im Jahr 2003 wurde eine VWS-Fassade hergestellt, die Fenster wurden im OG getauscht, die Garagentore wurden erneuert. Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2012 erneuert.

Heizung: Gaszentralheizung.

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Strom- und Gasnetz, Abwasserkanal, Telefon, Außenjalousien.

Kaufpreis: ? 399.000,-- lastenfrei

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis.

Heizwärmebedarf: HWB 85,3 kWh/m²a / Gesamtenergieeffizienz (fGEE): 1,33

Fazit: Rarität am Immobilienmarkt in bester Lage von Prinzersdorf. Das Objekt bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten; Eigennutzung, Fremdvermietung oder Mischvariante.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt & amp;lt;500mApotheke & amp;lt;500mKlinik & amp;lt;8.000mKrankenhaus & amp;lt;8.000mKinder & amp; SchulenSchule & amp;lt;500mKindergarten & amp;lt;500mHöhere Schule & amp;lt;7.500mUniversität & amp;lt;8.500mNahversorgungSupermarkt & amp;lt;1.000mBäckerei & amp;lt;6.500mEinkaufszentrum & amp;lt;4.000mSonstigeBank & amp;lt;500mGeldautomat & amp;lt;500mPolizei & amp;lt;1.000mPost & amp;lt;5.000mVerkehrBus & amp;lt;500mBahnhof & amp;lt;500mAutobahnanschluss & amp;lt;3.500mFlughafen & amp;lt;7.000mAngaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 797m² Wohnfläche: 260m² Nutzfläche: 260m²

Zimmer: 10 Bäder: 1 Heizungsart: Zentral Befeuerung: Gas, hwbwert: 85.3m² hwbklasse: Cm² fgeewert: 1.33m² fgeeklasse: Cm²

Nutzungsart: Haus

Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€ Nebenkosten: 215€

Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Winkler

E-Mail: m.winkler@immocentral.at