



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# NEUHOFEN AN DER KREMS, HAUS MIT KLEINWOHNUNGEN UND ZIMMER ZU KAUFEN! PROVISIONSFREI

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



## DETAILINFORMATIONEN

<b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b>	ca. 419 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE</b>	ca. 567 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN</b>	142m <sup>2</sup>
<b>NUTZUNGSART</b>	Wohnen, Gewerbe
<b>BEZIEHBAR</b>	ab sofort
<b>LAGEBEWERTUNG</b>	sehr gut
<b>LÄRMPEGEL</b>	durchschnittliche Beeinträchtigung
<b>BAUART</b>	Altbau
<b>BAUJAHR</b>	1850
<b>GÜLTIG BIS</b>	20.01.2035
<b>HWB</b>	101 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB KLASSE</b>	D
<b>FGEE</b>	1,76



## KOSTEN

### KAUFPREIS

429.000,00 €

### BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST

290,00 €

### HEIZKOSTEN INKL. 0% UST

200,00 €

### PROVISION

Provision bezahlt der Abgeber.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS

## Neuhofen an der Krems, Haus mit Kleinwohnungen und Zimmer zu kaufen! PROVISIONSFREI

Sie suchen nach einer vielversprechenden Anlageimmobilie in einer aufstrebenden Region? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Neuhofen an der Krems, nur wenige Minuten vom Haid Center entfernt, steht ein beeindruckendes Zinshaus zum Verkauf. Mit einer Gesamtnutzfläche KG, EG, 1.OG und DG von 567 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 429.000,00 NETTO + MWST€ bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude umfasst eine großzügige **Gewerbefläche** im Erdgeschoss samt Kleinwohnung sowie **Zimmer** im ersten Obergeschoss. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren teilweise saniert, darunter die Heizung und die Zimmer/Gaststätte. Das Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial zur Ausbaumöglichkeit, z. B. in Form von Kleinwohnungen oder einem zusätzlichen Gästebereich.

### Etagenaufteilung

**EG :** Gewerbefläche von ca. 150m<sup>2</sup> - WC-Anlagen für Damen und Herren jeweils ca. 7m<sup>2</sup> - eine Freifläche (Gastgarten)

**1.OG:** - Zimmer von ca. 12m<sup>2</sup> bis ca. 20m<sup>2</sup> - Bäder von ca. 3m<sup>2</sup> bis ca. 10m<sup>2</sup> - Abstellraum ca. 9m<sup>2</sup> - Gang ca. 26m<sup>2</sup>

**DG :** Gesamtausbaufäche bei ca. 163m<sup>2</sup>

**KG:** ca. 58 m<sup>2</sup> Kellerfläche (Heizraum, Tankraum, Lagerraum, Getränkekeller und Weinlager)

### Lage

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe des Haid Centers und ist bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, und auch die Zugstation ist fußläufig erreichbar. In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Nahversorger, Banken, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vieles mehr – alles bequem zu Fuß erreichbar.

### Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

### Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden. Irrtümer,

Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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

# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



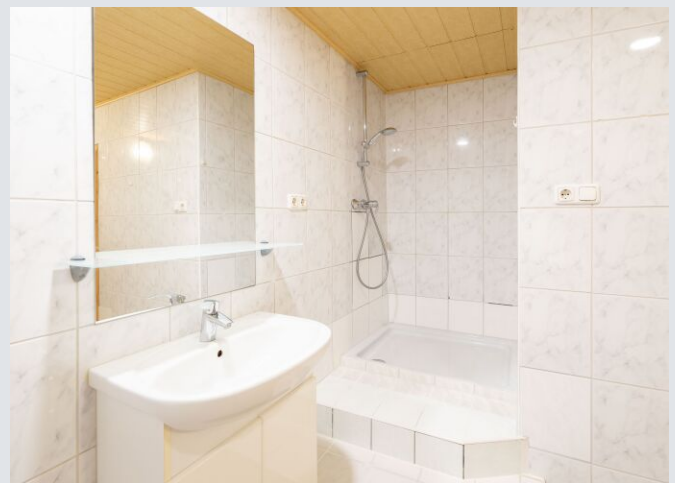
# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



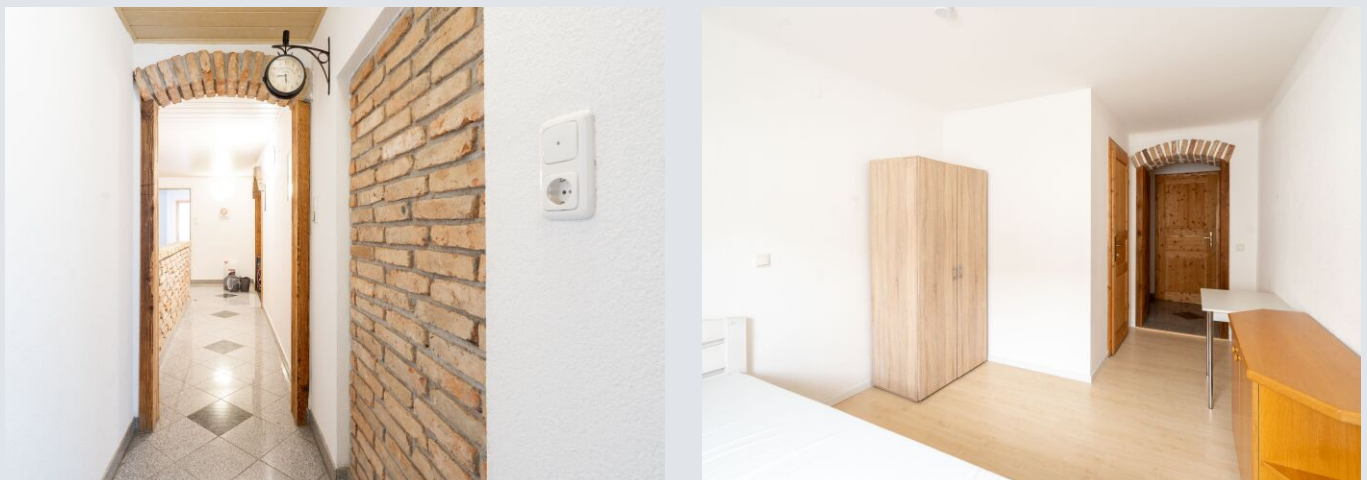
# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



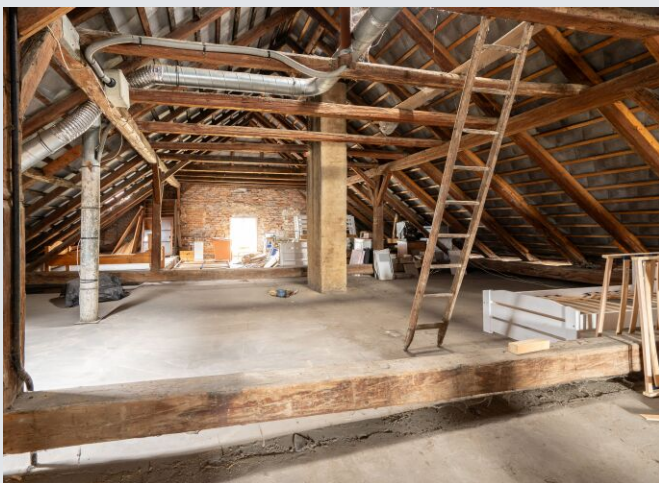
# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



## WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



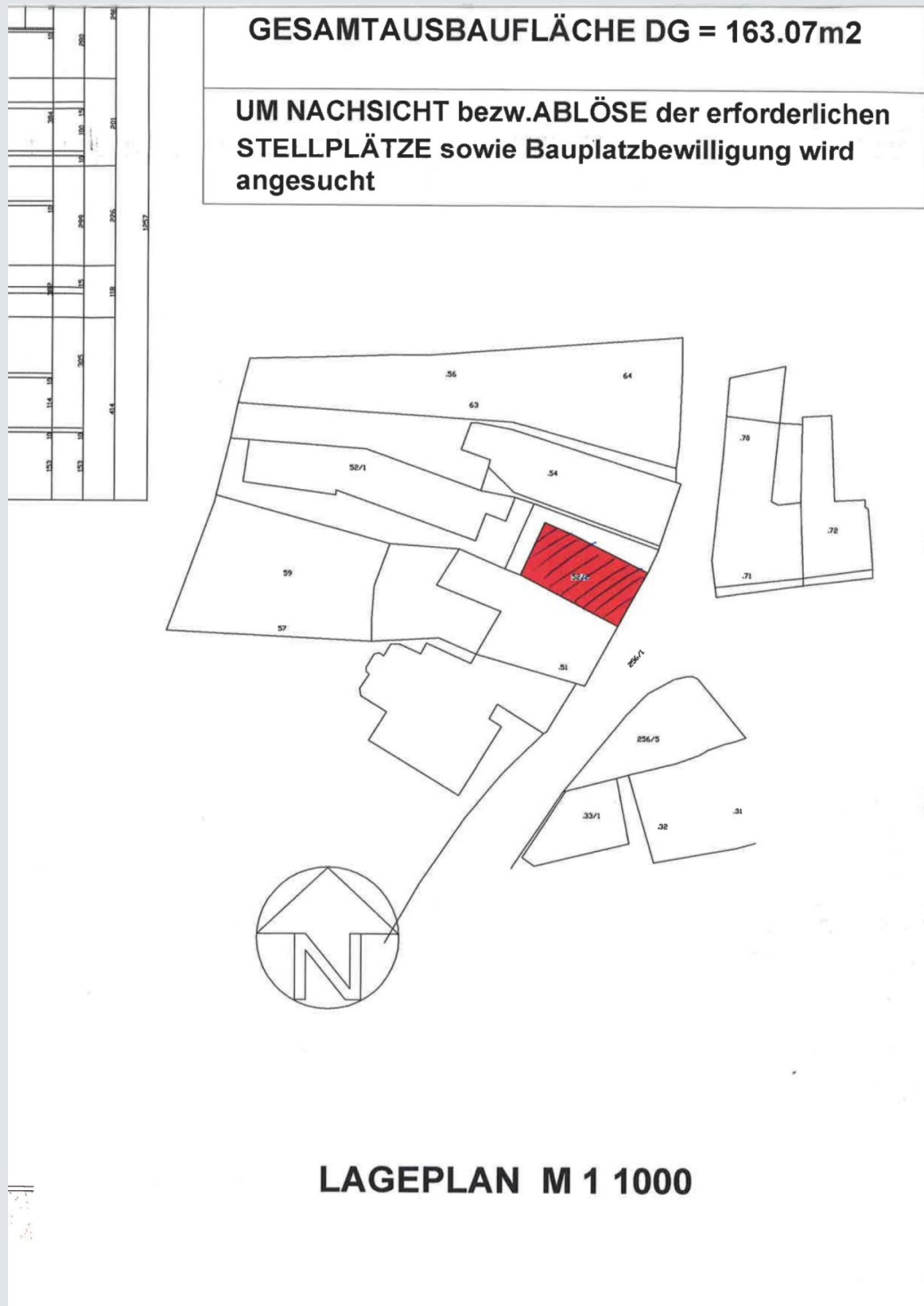
# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# WEITERE PLÄNE

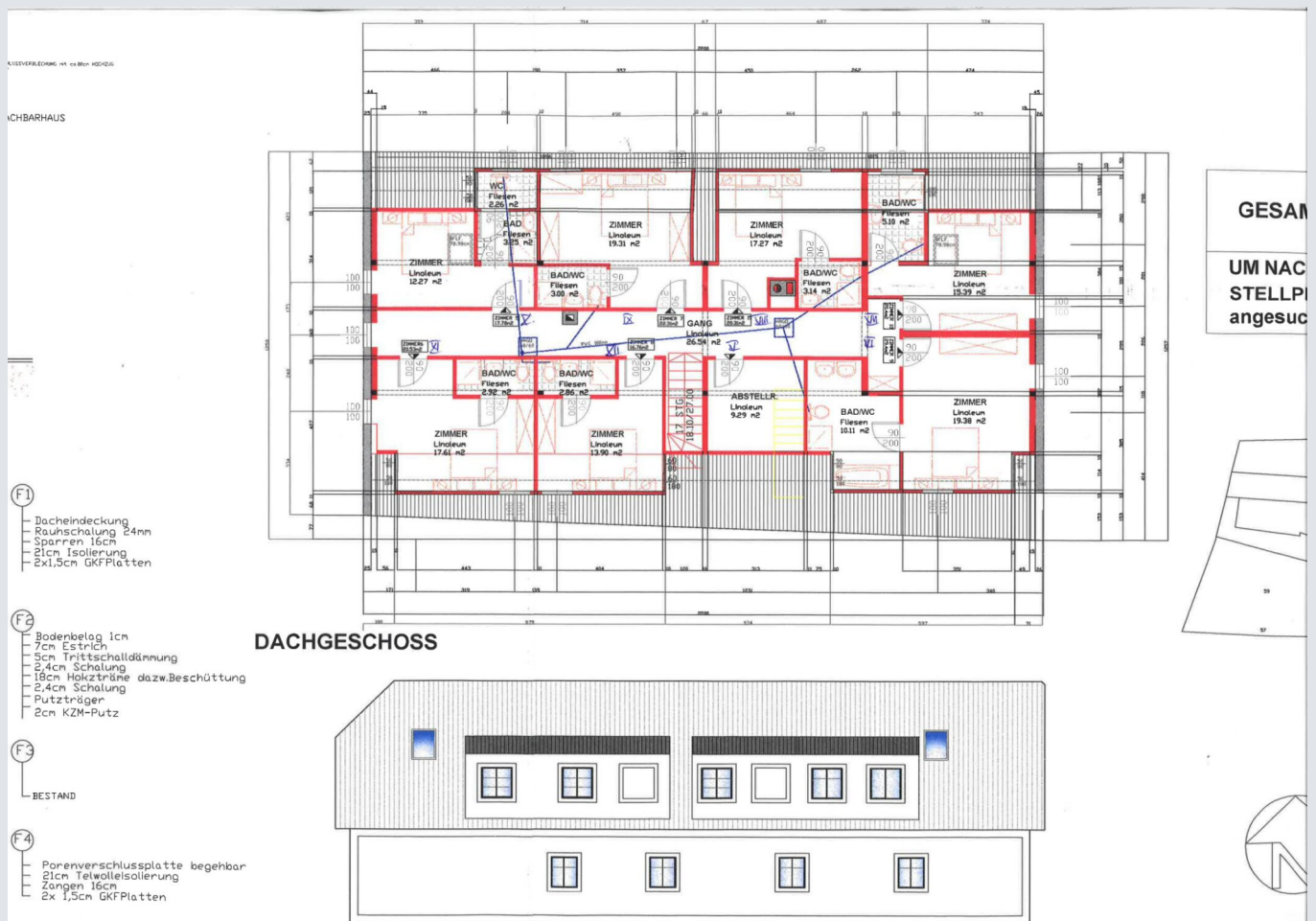
**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS





# WEITERE PLÄNE

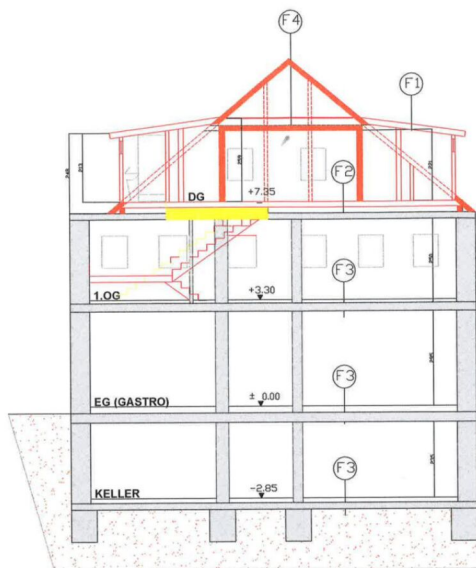
**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# WEITERE PLÄNE

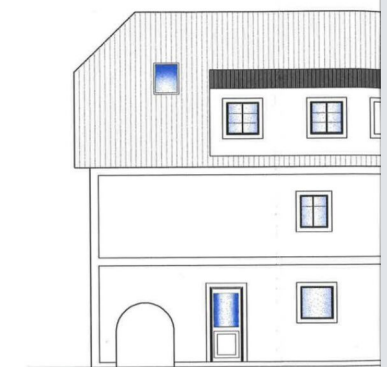
**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS

**SCHNITT**



- F1
  - Dacheindeckung
  - Rauhschalung 24mm
  - Sparren 16cm
  - 21cm Isolierung
  - 2x1,5cm GKF-Platten
- F2
  - Bodenbelag 1cm
  - 7cm Estrich
  - 5cm Trittschalldämmung
  - 2,4cm Schalung
  - 18cm Holzktrane dazw.Beschüttung
  - 2,4cm Schalung
  - Putzträger
  - 2cm KZM-Putz
- F3
  - BESTAND
- F4
  - Porenverschlussplatte begebar
  - 21cm Teilwolleisolierung
  - Zargen 16cm
  - 2x 1,5cm GKF-Platten

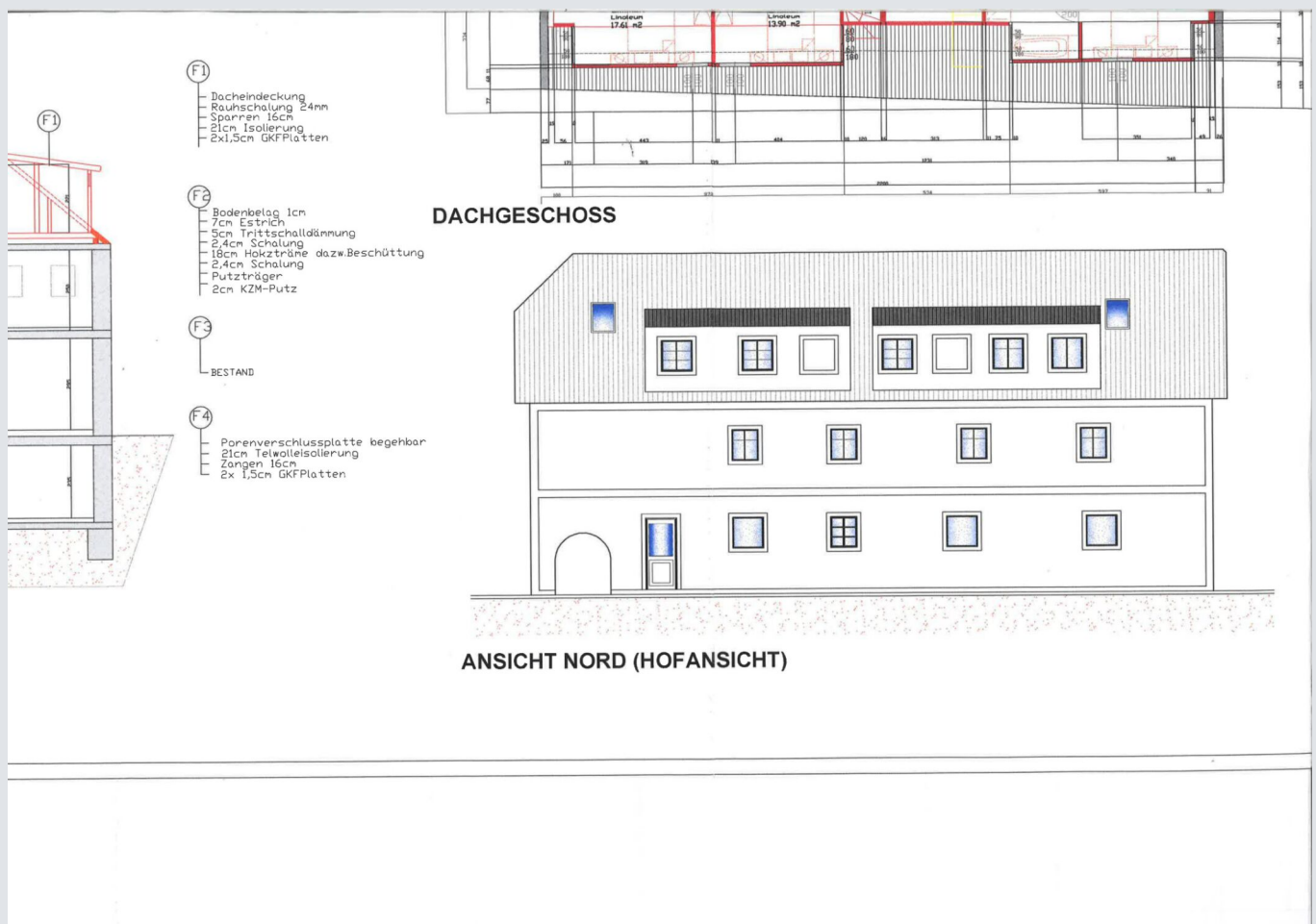
**DACHGESCHOSS**



**ANSICHT NORD (HOFANSICHT)**

# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# WEITERE PLÄNE

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# LAGE

**ADRESSE:** 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS

