



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

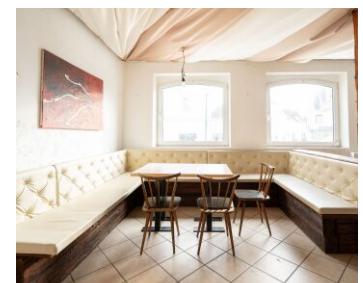
# NEUHOFEN AN DER KREMS, GASTHOF MIT KLEINWOHNUNGEN UND ZIMMER ZU KAUFEN! PROVISIONSFREI

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



## DETAILINFORMATIONEN

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

# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



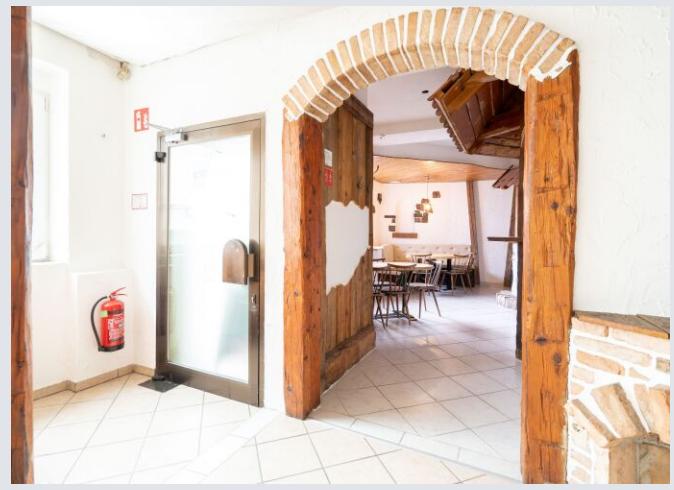
# WEITERE FOTOS

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



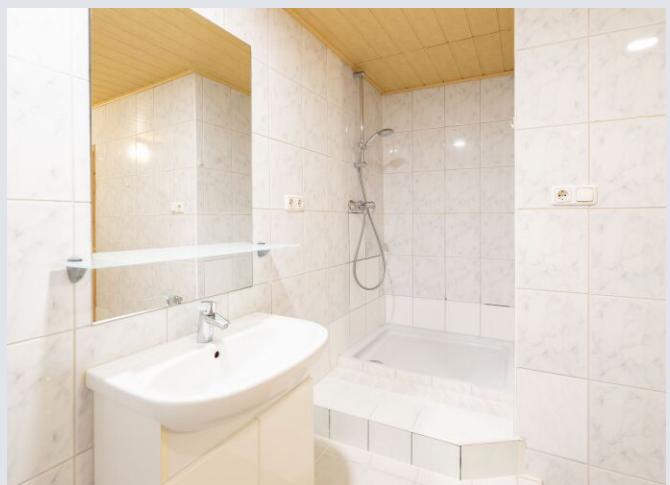
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



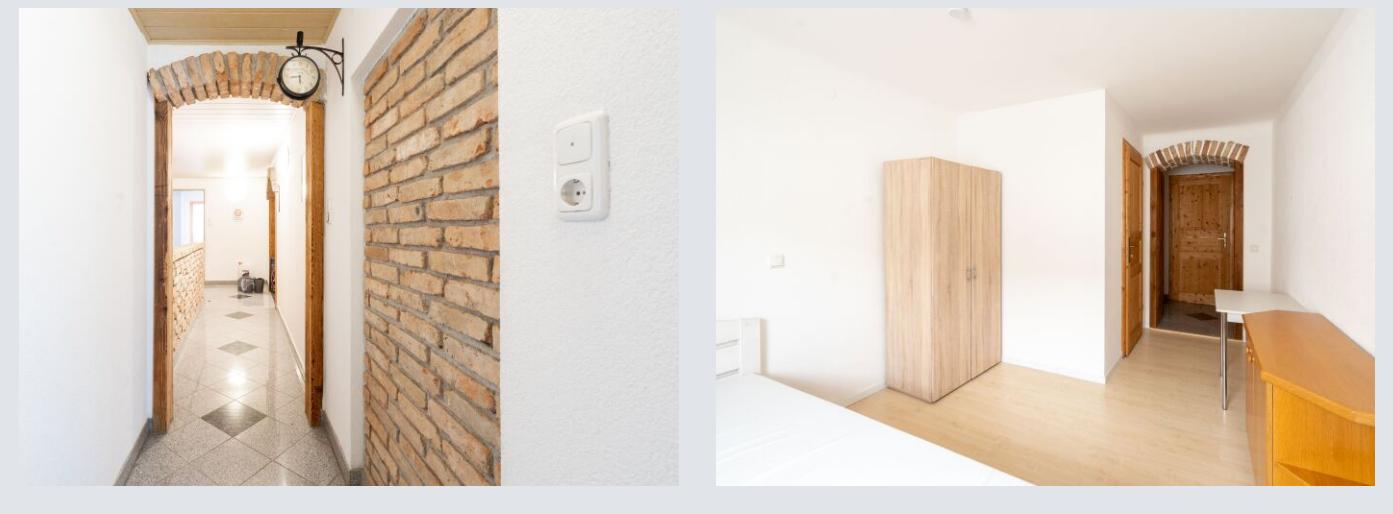
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



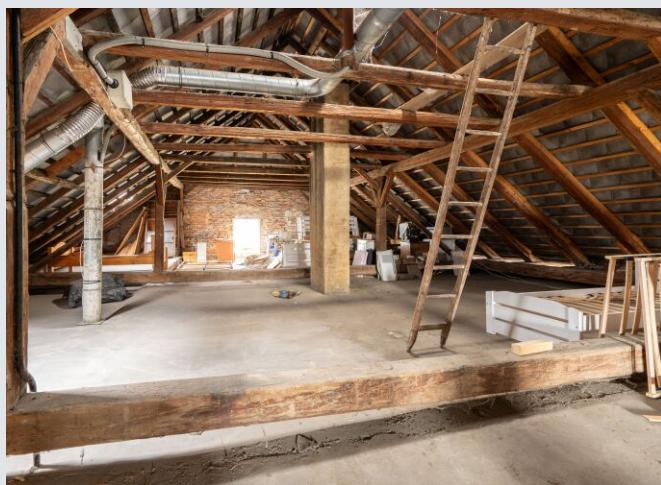
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



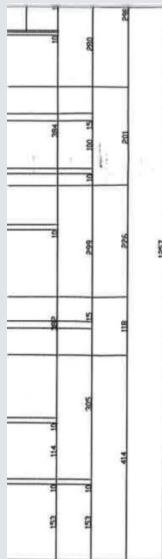
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



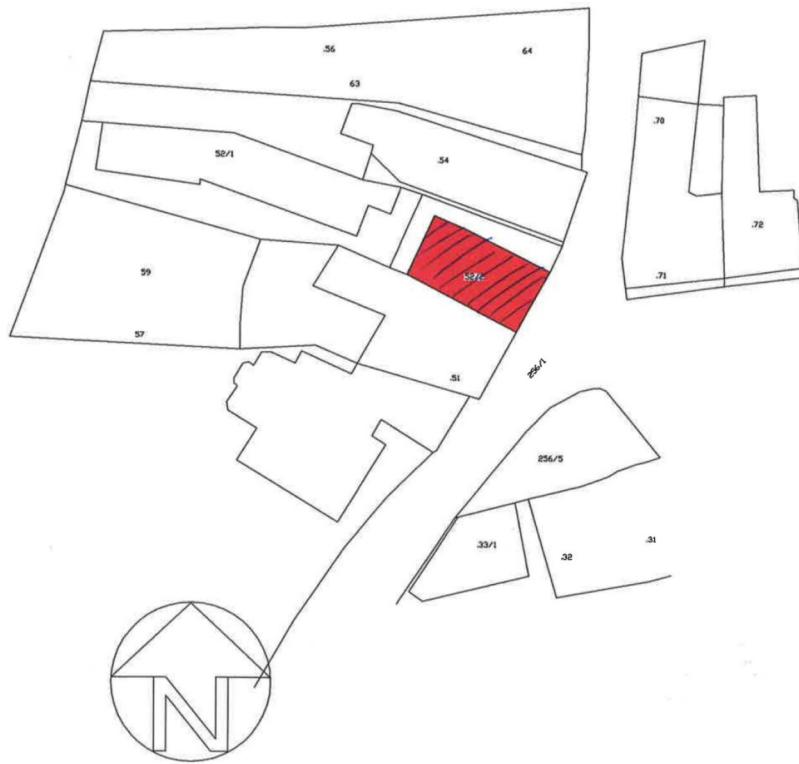
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



**GESAMTAUSBAUFLÄCHE DG = 163.07m<sup>2</sup>**

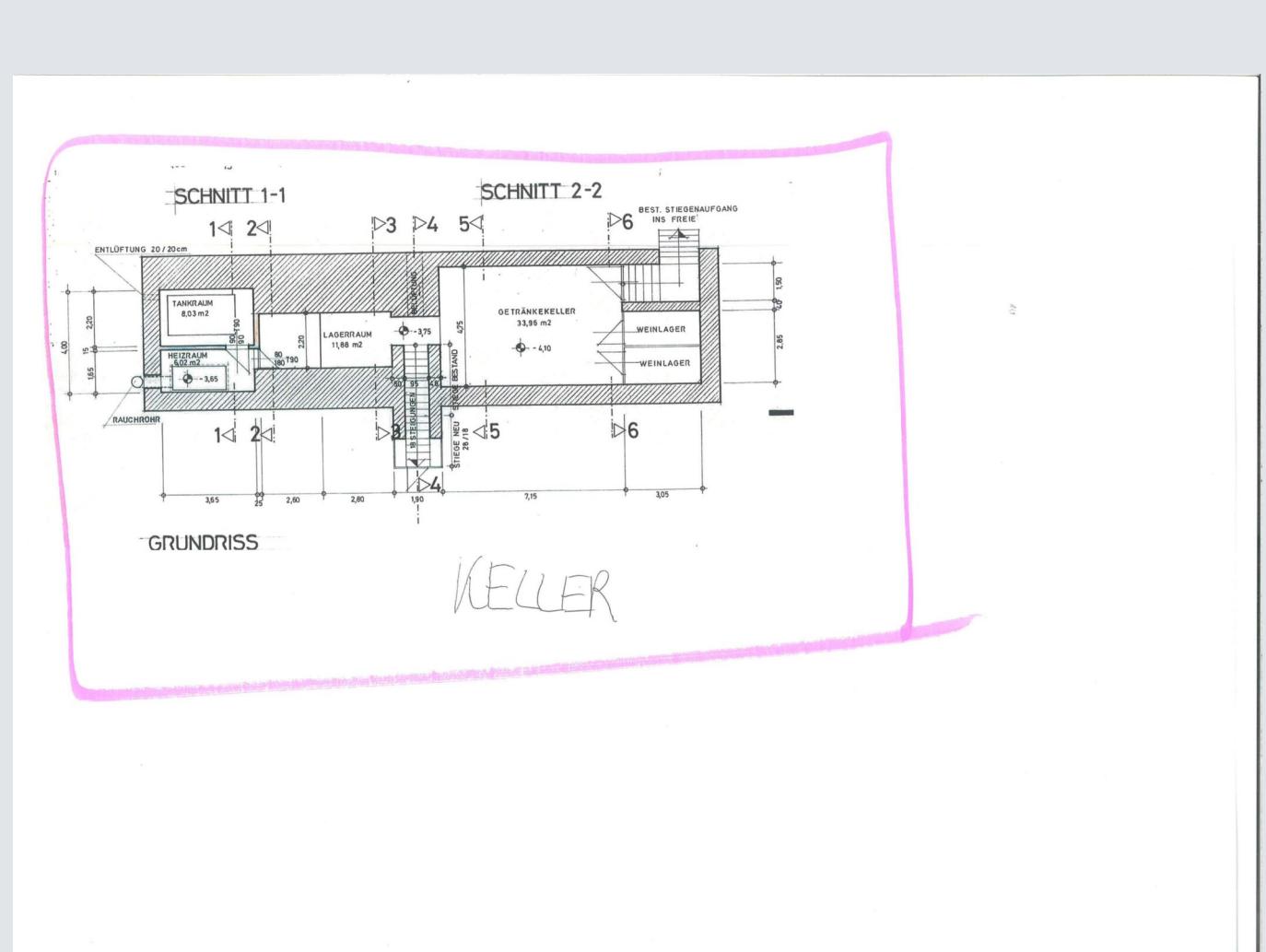
**UM NACHSICHT bezw. ABLÖSE der erforderlichen  
STELLPLÄTZE sowie Bauplatzbewilligung wird  
angesucht**



**LAGEPLAN M 1:1000**

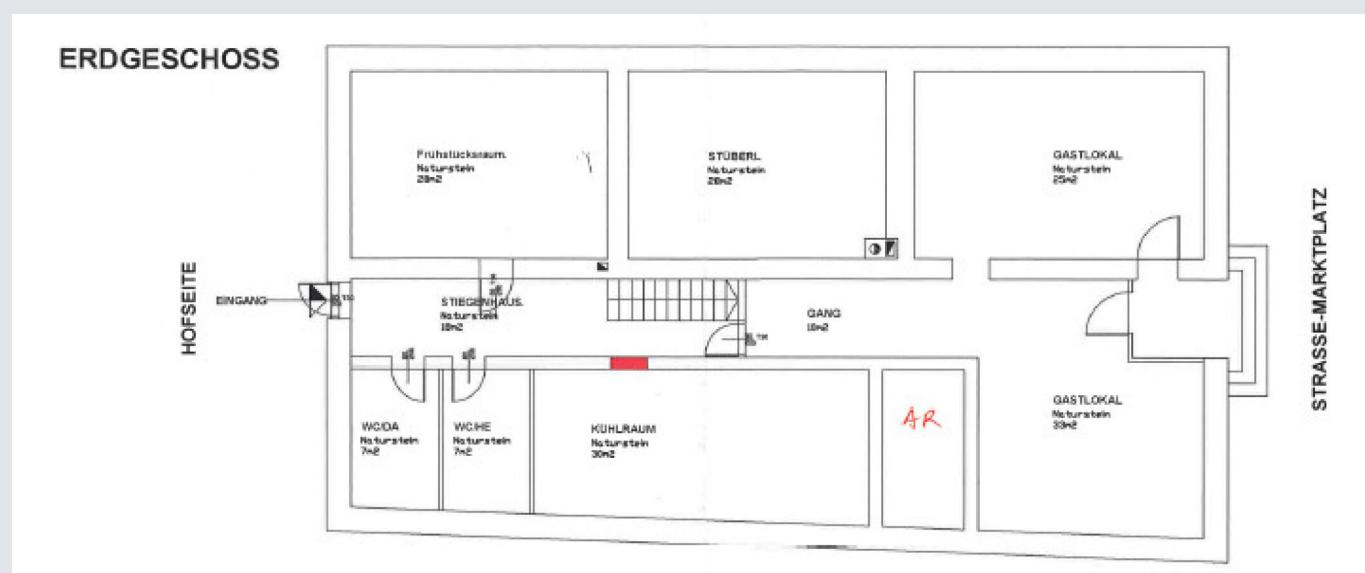
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



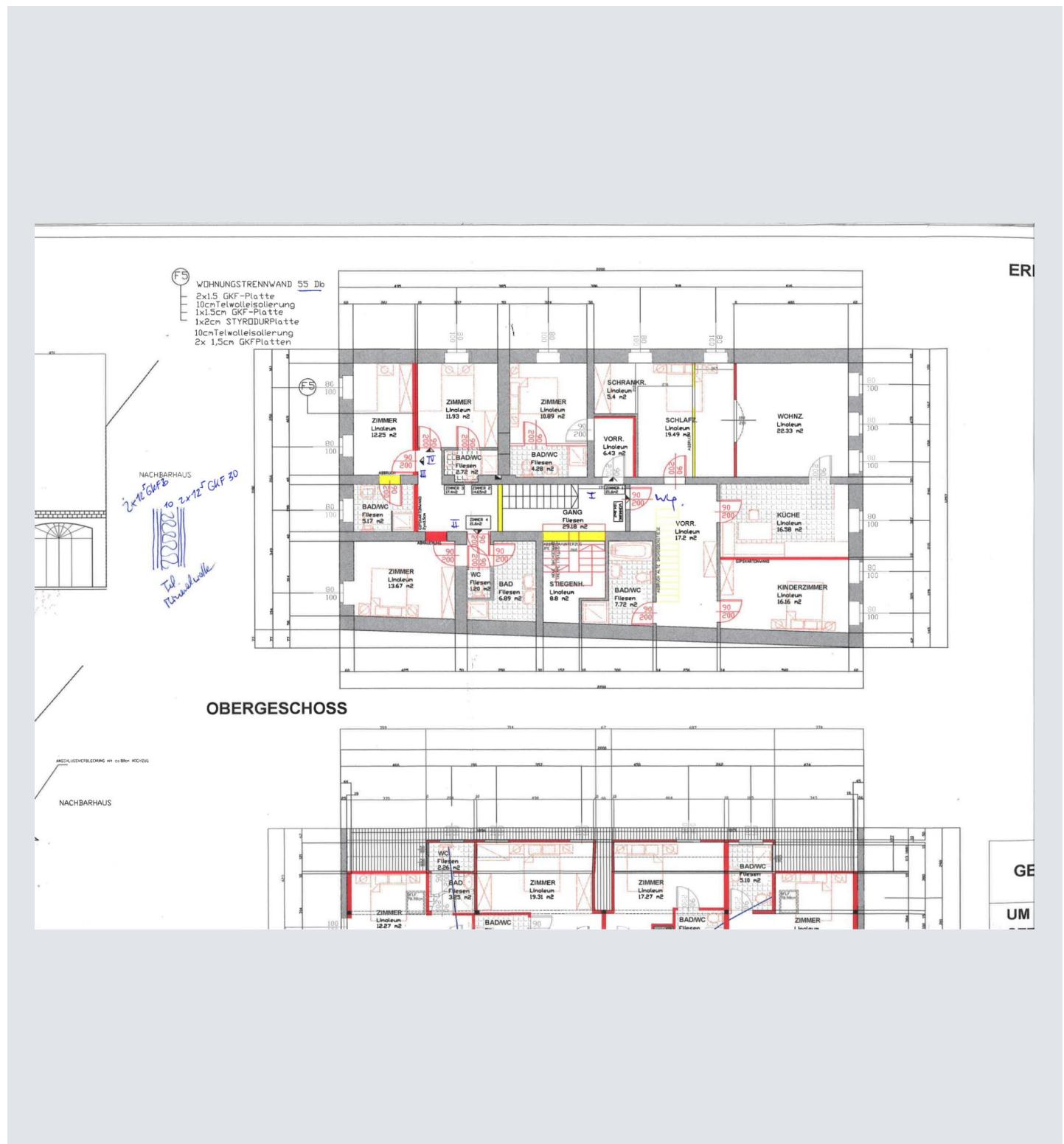
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



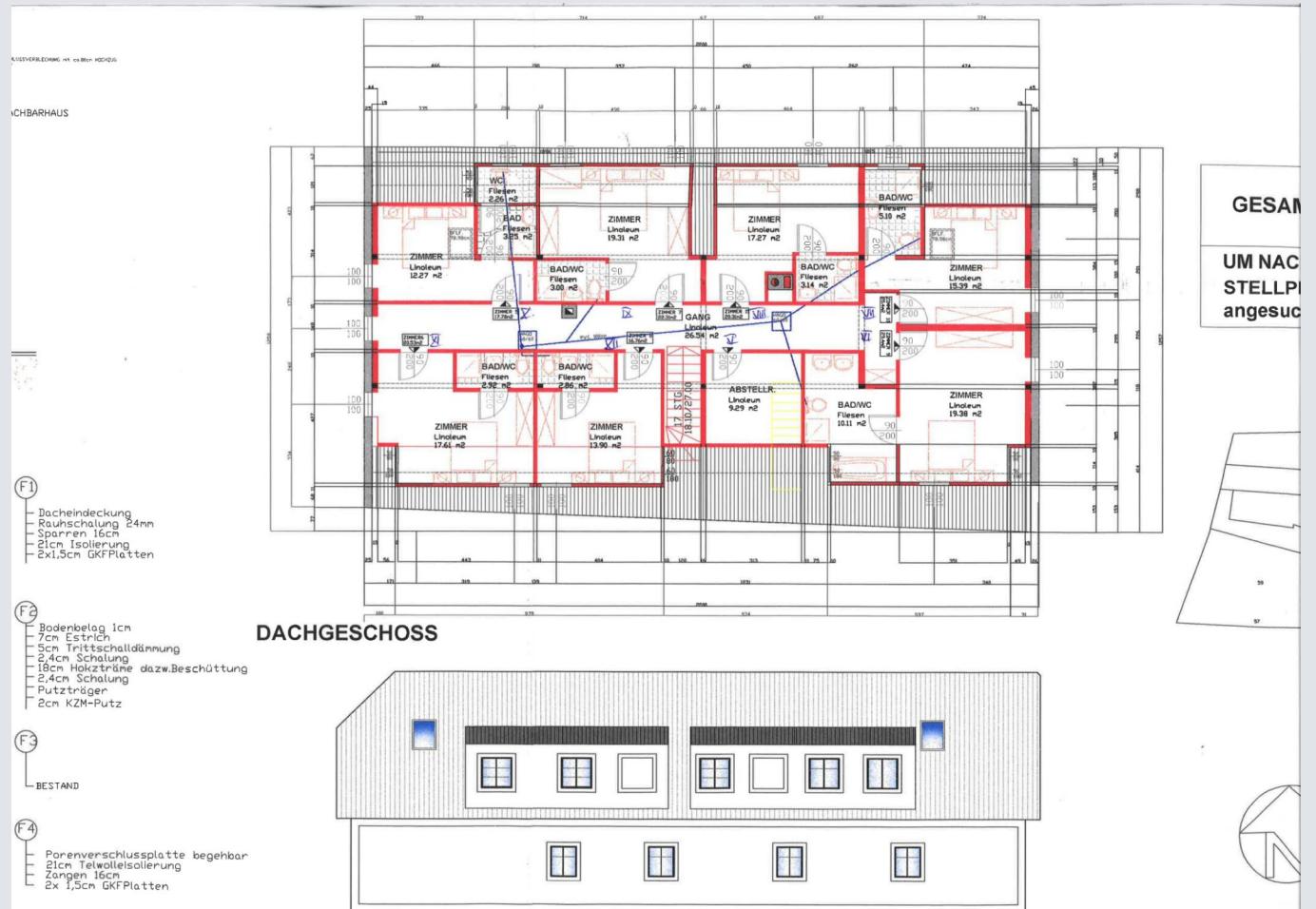
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



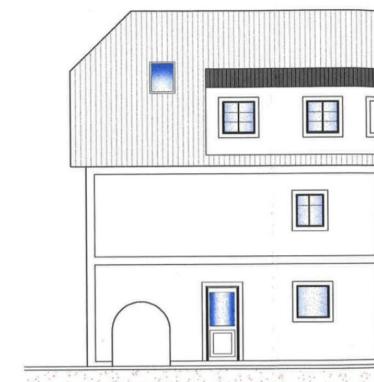
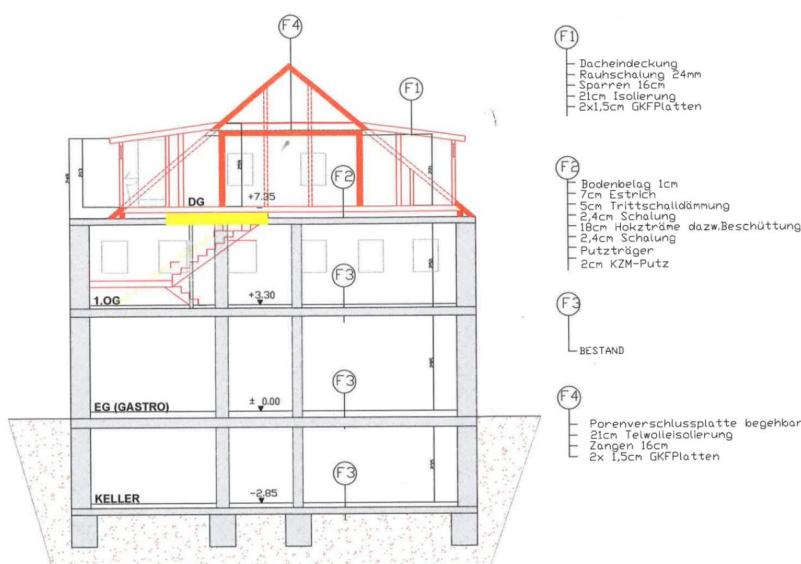
## WEITERE PLÄNE

**ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS**



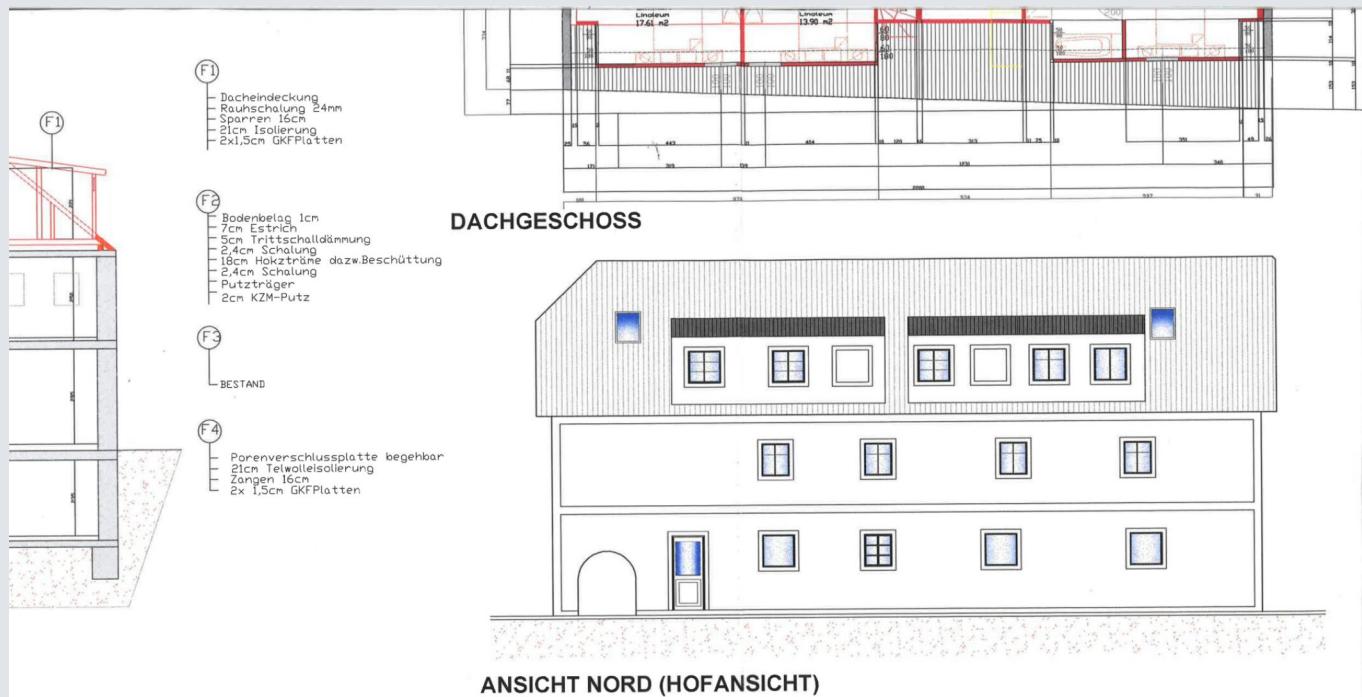
# WEITERE PLÄNE

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



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



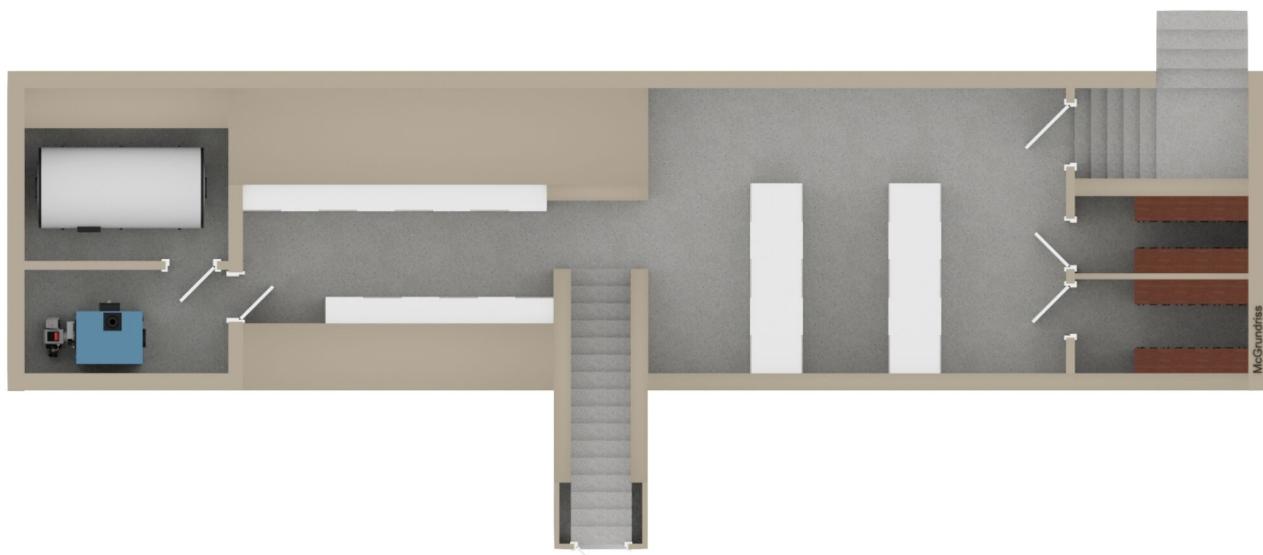
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS



# LAGE

ADRESSE: 4501 NEUHOFEN AN DER KREMS

