

## Wohnen und Arbeiten mit Blick auf die Donau



RE/MAX

Ansicht Ost

**Objektnummer: 3777\_308**

**Eine Immobilie von RE/MAX Bonus**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4085 Wesenufer
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	216,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 282,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Ammerstorfer**

RE/MAX Bonus  
Schmiedstrasse 20  
4070 Eferding

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





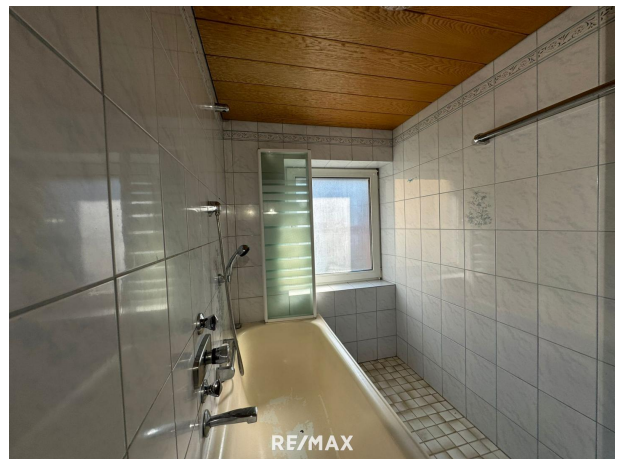


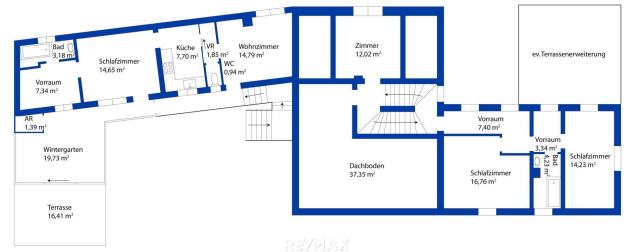
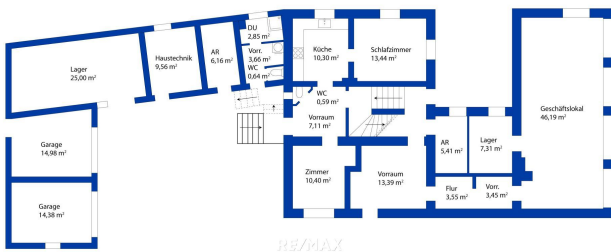














## Objektbeschreibung

Wohnen und Arbeiten mit Blick auf die Donau Das hier angebotene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in idyllischer Lage direkt an der Donau im charmanten Ort Wesenufer. Die außergewöhnliche Lage bietet eine einmalige Aussicht auf den Fluss und die umliegende Natur. Wesenufer ist ein beliebter Wohn- und Ferienort und bietet eine ruhige, ländliche Umgebung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, wie etwa Wanderungen oder Radtouren entlang der Donau. Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus bietet nach einer möglichen Sanierung großartige Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude besteht aus zwei Wohneinheiten, einer großzügigen Geschäftsfläche im Erdgeschoss, zwei Garagen sowie umfangreichen Nebenflächen und eignet sich beispielsweise ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die Immobilie umfasst: - 2 Wohnungen (102m<sup>2</sup> und 68m<sup>2</sup>): Jeweils hell und großzügig geschnitten, teilweise mit Ausblick auf die Donau. Die Wohnungen können als dauerhafter Wohnsitz, Ferienwohnungen oder für sonstige Vermietungszwecke genutzt werden. Eine Wohnung ist mit einem Wintergarten ausgestattet. - 1 Geschäftsfläche (46m<sup>2</sup>): Im Erdgeschoss gelegen, eignet sich diese Fläche ideal für ein Café, Büro oder einen Verkaufsraum. Durch die Lage an der Donau besteht eine gute Sichtbarkeit und Kundenfrequenz, vor allem in der touristischen Saison. - Umfangreiche Nebenflächen (106m<sup>2</sup>): Großzügige Nebenflächen und Garagen bieten ausreichend Platz für die Verwirklichung Ihrer Ideen. Besondere Merkmale: - Einzigartige Lage mit Blick auf die Donau - Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Die Immobilie eignet sich perfekt für Investoren, die die Geschäftsräume gewerblich vermieten oder selbst betreiben möchten, während die Wohnungen sowohl für die Eigennutzung als auch zur Vermietung dienen können. - Nach einer möglichen Sanierung bietet das Gebäude hervorragendes Potenzial für zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten. Potenzial und Nutzungsmöglichkeiten: Durch die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude zu vereinen, bietet dieses Objekt besonders vielseitige Perspektiven. Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus privatem Wohnraum und Gewerbe – die flexible Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Optionen. Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, in Wesenufer direkt an der Donau zu leben und zu arbeiten. Lassen Sie sich von der ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage sowie dem großen Potenzial dieses Objekts überzeugen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung! Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX-APP sofort am Handy! BITTE BEACHTEN SIE, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Wohnadresse sowie der Telefonnummer bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot mit weiteren Informationen zu. Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung



übernehmen. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz hinweisen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 282.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HeizwärmG

ebedarf:

Faktor Gesamten 2.37

ergieeffizienz:

Klasse Faktor GeD

samtenergieeffizi

enz: