

**\*\*\*Neues ANGEBOT\*\*\* Einzigartiges Wohn- und  
Nebenhaus mit Gewerbeobjekt - Vielseitig nutzbar!**



Preisreduktion! Wohnhaus mit Gewerbe

**Objektnummer: 3040\_1852**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4721 Altschwendt
<b>Baujahr:</b>	ca. 1950
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	312,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 349,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,34
<b>Kaufpreis:</b>	588.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Bauer**

RE/MAX Fit Grieskirchen  
Roßmarkt 29  
4710 Grieskirchen

H +43 650 673 09 65

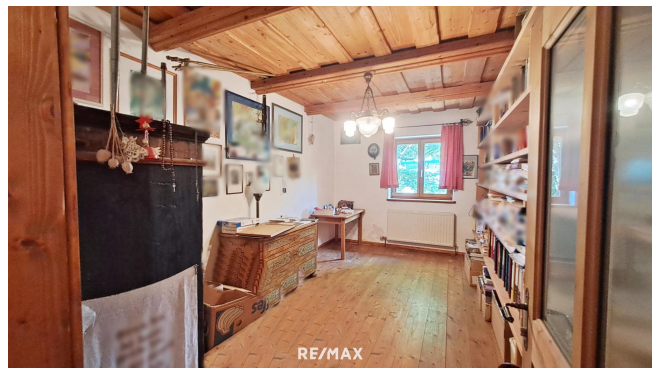




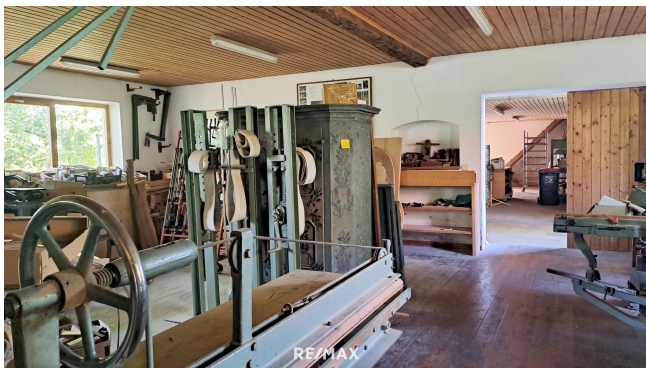




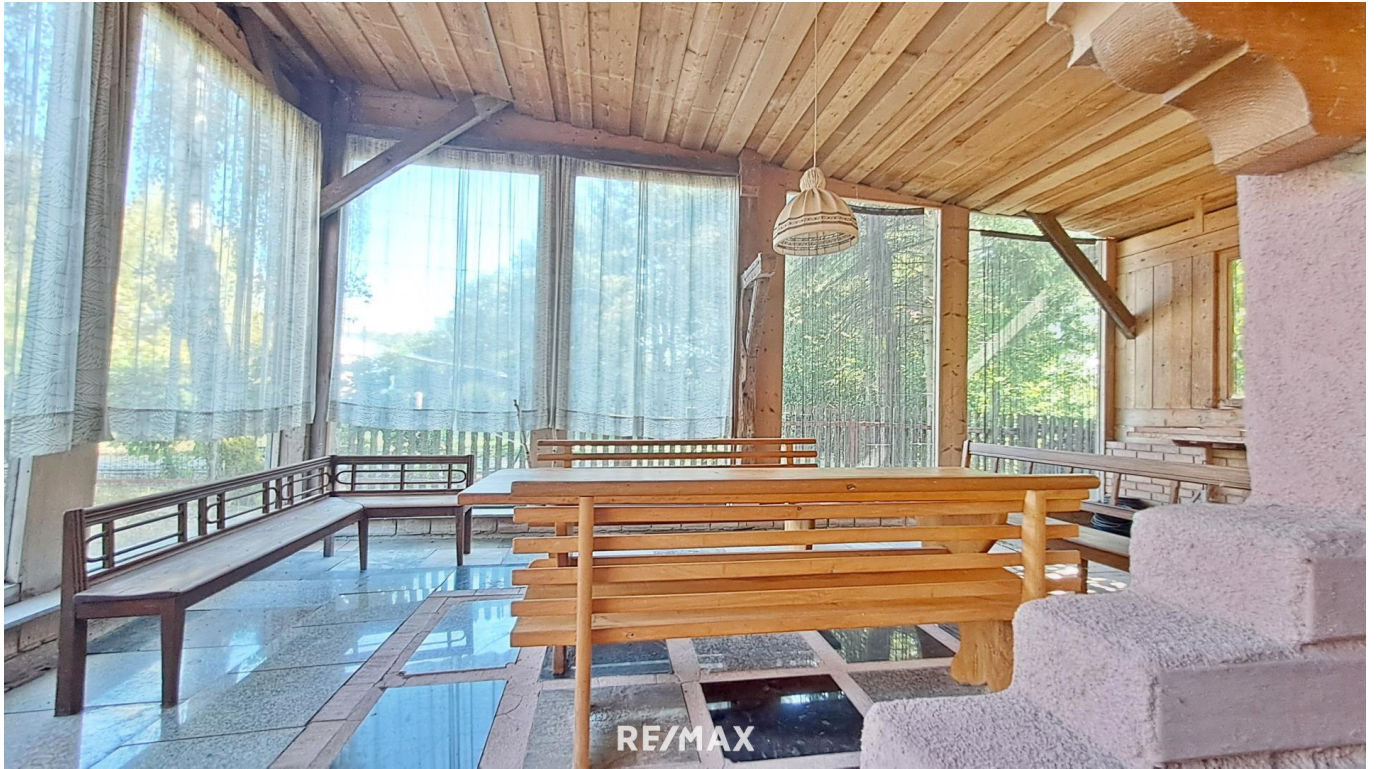












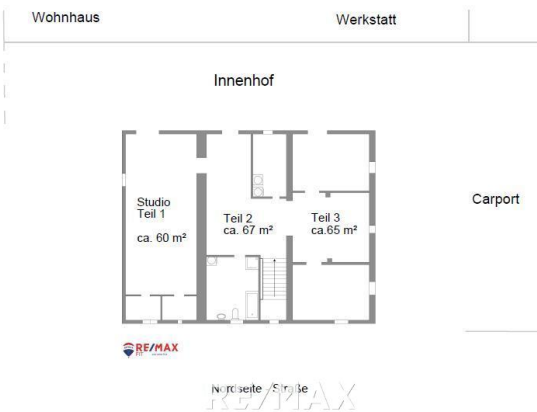
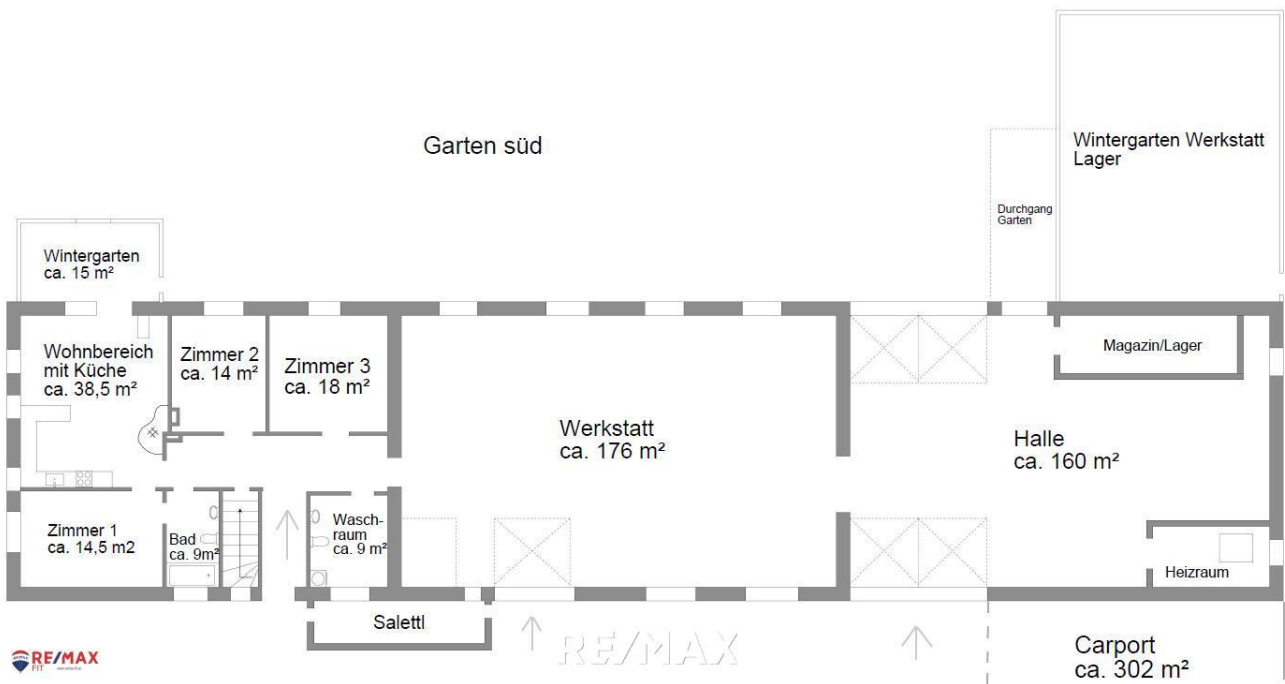














## Objektbeschreibung

\*\*\*Neues ANGEBOT\*\*\* Einzigartiges Wohn- und Nebenhaus mit Gewerbeobjekt- Vielseitig nutzbar! ACHTUNG! Jetzt die Gelegenheit: Neuer Kaufpreis! Interessant auch für Anleger - zur Vermietung oder Verpachtung geeignet! Wer das BESONDERE sucht ist hier RICHTIG! 4-5 abtrennbare Abschnitte möglich! Verbinden Sie das Nützliche mit dem Praktischen und verwirklichen Sie hier Ihren Traum. IHRE CHANCE! \*\*\*Einziehen wäre ab Kauf sofort möglich! TOP LAGE - Mittendrin aber auch die Ruhe genießen können! Dieses ca. 3.000 m<sup>2</sup> großes GRUNDSTÜCK im Herzen der Marktgemeinde Neumarkt am Hausruck bietet Ihnen eine Fülle individueller Möglichkeiten! Sei es als Wohnhaus + Nebenhaus mit Lagerhalle und Werkstatt oder als Basis für gewerbliche Vorhaben inklusive einer praktischen Wohnmöglichkeit gleich vor Ort. TIP: Sollte das riesige Platzangebot noch immer zu wenig sein, ein Ausbau der Wohnfläche im Wohnhaus sowie auch im Nebenhaus sind realisierbar! BAUJAHR: ca. 1950 SANIERUNGEN: ca.1994-1996 Umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen NUTZFLÄCHEN für WOHNEN und GEWERBE \*\*\*GESAMT ca. 325 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Büro- oder Geschäftsfläche (inkl. Nebenhaus) \*\*\*GEWERBE ca. 400 m<sup>2</sup> Werkstatt - Lagerhalle - Produktion auch möglich! Mischbaugebiet ehem. Nutzung als Tischlerei und Kunsthandwerk \*\*\*LAGERFL. ca. 640 m<sup>2</sup> Dachbodenfläche beider Gebäude, zusätzlich als Lagerfläche verwendbar Ausbau - Erweiterung möglich! DETAILS und BESCHREIBUNG Das Wohnhaus sowie das Nebengebäude wurde in den Jahren 1994 - 1996 renoviert, saniert und neu gestaltet. Der Wintergarten im Privatbereich, der tolle Kachelofen für den zentralen Wohnbereich, Stein- und Holzdielenböden, die Vollholz-Sichtdecke, die tollen Deckenhöhen, ein eigenes Salettl für ein gemütliches Beisammensein und vieles mehr macht das Haus zu etwas ganz Besonderem. Im charmanten, eigenständigen Nebenhaus erwarten Sie noch weitere ca. 190 m<sup>2</sup> (1 Teil mit Gewölbe), die als Wohnraum oder Gewerberäumlichkeiten genutzt werden können. Der Werkstätten- und Lagerbereich sowie der zusätzliche Wintergartenteil sind hell, offen und einladend. Das ermöglicht Ihnen viel Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Durch 3 große doppelflügelige Türen lassen sich die Räumlichkeiten auch nach außen hin gut öffnen und machen sie gut trennbar. Das Nebenhaus ist so geschickt angeordnet, dass es leicht trennbar wäre. Es sind hier extra 3 sanitäre Anlagen (WC und Waschelegenheit) angelegt worden. Wundervolle Weinreben am gesamten Areal, ein imposanter Maroni-Kastanienbaum und ein toller Naturgarten mit alten Obstbäumen sowie ein imposanter Wintergarten mit Weinkeller sind nur einige Highlights, die das Leben hier lebenswert machen. ÜBERBLICK der gesamt bebauten Fläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> Wohnhaus ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche mit Wintergarten und Salettl (Wohnen-Essen- Küche, 3 Zimmer, 2 Bäder, großzügiger Eingangsbereich) Nebenhaus ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnraum, Büro oder Seminar-Ausstellungsräume zur Vermietung geeignet (beheizbar) (trennbar in ca. 3 x 60-65 m<sup>2</sup> Einheiten) - ebenfalls mit der Zentralheizung beheizbar! 3 getrennte sanitäre Anlagen (WC mit Waschelegenheit) Werkstatt ca. 176 m<sup>2</sup> offen, großzügig und hell, extra begehbar, toller Holzboden - 1 große Doppeltüre, beheizbar Lagerhalle ca. 160 m<sup>2</sup> große Fläche mit eigenem Magazin und Heizraum - 2 große Doppeltüren - Aufgang Lagerbereich Dachboden Wintergarten ca. 65 m<sup>2</sup> mit Gewölbe-Weinkeller - verglast - hell - gemütlich - mit Zugang in den Privatgarten, rustikal und gemütlich Dachboden ca. 640 m<sup>2</sup> Lagerfläche über Wohnhaus,



Werkstatt, Lager und Nebengebäude - Ausbau oder Aufstockung möglich! Carport ca. 302 m<sup>2</sup> Abstellfläche oder Lagerfläche im Außenbereich (Wind und Wetter geschützt) Weiter FAKTEN: BAUJAHR: ca. 1950 SANIERUNGEN: ca.1994-1996 Wohnhaus + Nebenhaus Erneuerung der Elektrik inkl. Zählerkasten Wohnhaus und Installationen Erneuerung der massiven Zwischendecke im Wohnhaus mit Isolierung, Holzstichdecke, teilw. massive Holzdecke Erneuerung Fenstern und Türen (Vollholz), Böden (Holzdielen oder Steinboden), Wände neu verputzt, uvm. DACHBODEN: Dachstuhl saniert, Dacheindeckung noch Originalzustand Ausbau der gesamten Dachbodenfläche möglich - als Lagerfläche nutzbar! HEIZUNG: für Wohnhaus, Nebenhaus, Werkstatt Zentralheizung- Holzheizung (Stückgut), Nebenhaus ebenfalls beheizbar SOLARANLAGE: Unterstützend für Warmwasseraufbereitung KELLER: Das Gebäude ist nicht unterkellert ENERGIEWERT: (HWB): 349/G INFRASTRUKTUR: Die beliebte Marktgemeinde Neumarkt am Hausruck liegt im Bezirk Grieskirchen an der Grenze zum Bezirk Schärding und liegt zentral direkt an der B137 zwischen Passau und Wels, wodurch der belebte Ort auch generell mit einer guten Infrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung punkten kann. \*\*\*ÖBB Bahnhof : ca. 3 zu Fuß – Linz/Wels oder Passau/DE möglich \*\*\* Kindergarten/Volksschule/Mittelschule befinden sich im Zentrum \*\*\*Ärztzentrum ca. 250 m entfernt \*\*\*Lebensmittelgeschäft gleich nebenan, alle möglichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum fußläufig zu erreichen Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Potenzial inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um alle Facetten dieses außergewöhnlichen Objekts kennenzulernen! Ich freue mich, Sie persönlich kennen zu lernen. Gerne unterstützen wir Sie auch in finanziellen Angelegenheiten - Fragen Sie einfach nach, welche Möglichkeiten es aktuell für Sie gibt. Für weitere Informationen und individuelle Beratung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr.

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
He 34  
izw9.0  
är kW  
meh/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
KlaG  
ss  
e  
He  
izw

är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 3.3  
kto4  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffiz  
ien  
z:  
KlaF  
ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffiz  
ien  
z: