

**Jetzt zu neuen Konditionen - Erfüllen Sie das  
Lebzelterhaus mit neuem Leben**



Markthaus in Windischgarsten zu kaufen

**Objektnummer: 1616\_2599**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4580 Windischgarsten
<b>Baujahr:</b>	ca. 1492
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	475,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	675,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mag(FH) Peter Graßegger**

RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 7582 61267 23  
H +43 676/846126723  
F +43 7582/61267-15

















## Objektbeschreibung

Wer ist bereit, sich dieser Herausforderung zu stellen und sein eigenes Kapitel in der Geschichte von Windischgarsten zu schreiben. Die Generalsanierung des Lebzelter- oder Dallhammerhaus gibt dazu die Gelegenheit. Marktgemeinde Windischgarsten ... rund 2400 Einwohner; umfangreiche Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften und Banken, Ärzten und Apotheke, umfangreiche Kinderbetreuung mit Kindergarten, Schulen und ergänzender Kinderbetreuung; das Skigebiet der Wurzeralm in 15 Minuten, der Ski-Weltcuport Hinterstoder in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichbar; breites Freizeitangebot wie Sommerrodelbahn, Hallen- und Freibad, Sport- und Spielplätze, Gleinkersee, Wurbauerkogel, Vogelgesangklamm, Schiederweiher und die umliegenden Berggipfel; facettenreiche Gastronomie und ein umfangreiches touristisches Angebot; solides Angebot an Arbeitsplätzen in Handel und Tourismus, Gewerbe und Industrie; sehr gute Straßenverbindungen; Autobahnanschluss an die A9 und Bahnhof der Pyhrnstrecke; Bezirkshauptstadt Kirchdorf an der Krems in 32 km, Landeshauptstadt Linz in 88 km und Liezen in 24 km Entfernung; Lage ... historisch belegte Lage mitten im Zentrum der Marktgemeinde - am südlichen Ausläufer des Marktplatzes, unmittelbar vis-à-vis des Rathauses; Talstation des Sessellifts am Abenteuerberg Wurbauerkogel fußläufig in 4 Minuten erreichbar; Grundstück gesamt ca. 793 m<sup>2</sup> Grundfläche; situiert zwischen Hauptstraße und dem Dambach; eben angelegt und zur Gänze befestigt - außergewöhnlich: mit 13 Parkplätzen auf eigenem Grund; Das Haus ... urkundlich erstmals 1492 erwähnt; lange und bestens dokumentierte Geschichte; wechselhafte Nutzung jahrhundertlang als Lebzelterhaus und Gaststätte; in den letzten rund 120 Jahren mit Geschäftslokalen zur Hauptstraße und als Armenunterkunft; Platz in der Geschichte Windischgarstens sichergestellt - historische Bedeutung durch das Denkmalamt belegt; gesamt ca. 586 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Bestand; aufgeteilt auf Keller-, Erd- und Obergeschoss; Zustand stark renovierungsbedürftig und bereit für eine Generalsanierung Das Projekt ... geplante Generalsanierung durch kleinen Zubau, umfangreicher Ausbau des Dachgeschosses sowie Lifteinbau; geplanter Einbau von 5 Apartments im Ober- und Dachgeschoss und 2 Geschäftslokale im Erdgeschoss; Abklärungen mit Denkmalamt erledigt, sämtliche behördlichen Bewilligungen erteilt; 2 Wohnungen im neu ausgebauten Dachgeschoss, Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und 3 Schlafzimmer bzw. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Schlafzimmer, großzügige Terrassen ausgerichtet nach Osten mit Blick am Wurbauerkogel, zum Sengsengebirge und den Haller Mauern; 3 Wohnungen zwischen ca. 77 und 90 m<sup>2</sup> im Obergeschoss, jeweils mit 2 Schlafzimmer, Wohnküche, Bad und getrenntem WC sowie Balkon oder Loggia; 2 Geschäftslokale sowie großzügige Nebenräume im Erdgeschoss; Kellergeschoss genutzt für Kellerabteile und für eine moderne Haustechnik; zur Nutzung der steuerlichen Vorteile als Bauherrnmodel konzipiert, geplante Vermietung zur touristischen Nutzung; dementsprechend großzügig gestaltete Apartments optimiert für die Kurzzeitvermietung sowie zahlreiche geräumige Nebenräume wie Schi- und Fahrradraum sowie Sauna mit Ruheraum; projektierte Nutzfläche rund 675m<sup>2</sup>, Wohnfläche gesamt ca. 475m<sup>2</sup>, Ein Juwel der Geschichte - eingebettet am historischen Marktplatz in Windischgarsten zwischen den majestätischen Gipfeln des Nationalparks Kalkalpen und dem atemberaubenden Sengsengebirge - bietet dieses Anwesen eine einzigartige Gelegenheit für Ihr eigenes Kapitel

in der Windischgarstner Geschichte. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 102.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw D  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam 1.38  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor C  
Gesamtenergi  
effizienz:

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz  
Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten ! Geben Sie Ihren  
Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw office@remax-kirchdorf.at bekannt  
und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.