

**Entwicklungsobjekt (Wohn- und Geschäftshaus) bei
St.Pölten um EUR 662,-/m²**



Objektnummer: 2533/6591

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3123 Kleinhain
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	524,00 m ²
Terrassen:	1
Kaufpreis:	347.000,00 €
Kaufpreis / m²:	662,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

H +43 664 33 00 156

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















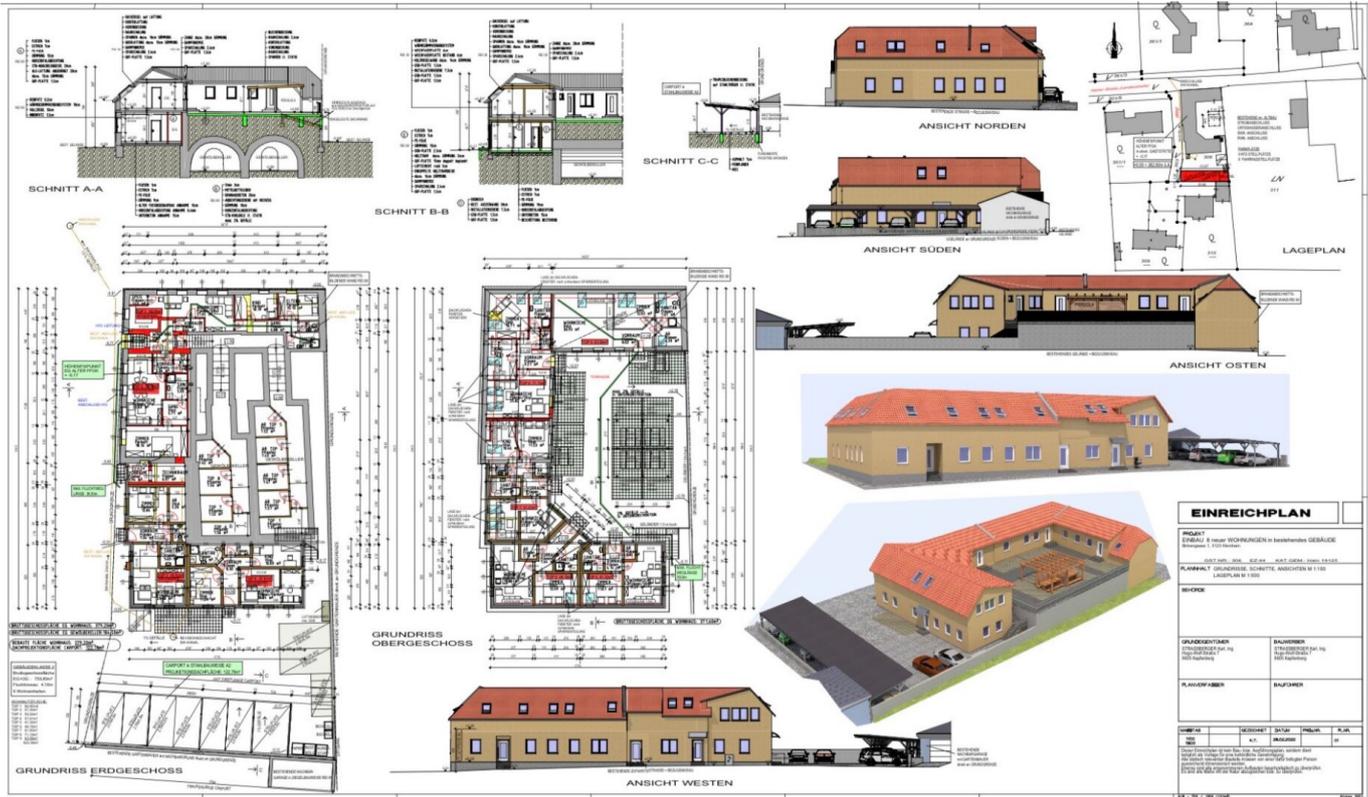












EINREICHPLAN															
PROJEKT															
EINREICHPLAN 2-FACHER WOHNUNGEN IN BESTEHENDEM GEBÄUDE															
ANWISSEN 1 (10000000)															
PLANNUMMER															
ANWISSEN 1 (10000000)															
LAGEPLAN N 1000															
BLÖCKE															
GRUNDRISS		ANWISSEN													
EINGETRAGEN AM 19.		EINGETRAGEN AM 19.													
MÄRZ 2019		MÄRZ 2019													
PLANGRUPPE		BLUPPER													
MÄRZ 2019		MÄRZ 2019													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>NUMMER</th> <th>BEZEICHNUNG</th> <th>DATUM</th> <th>INHALT</th> <th>D. VON</th> <th>D. BIS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>ANWISSEN</td> <td>19.03.2019</td> <td>ANWISSEN</td> <td>M</td> <td>M</td> </tr> </tbody> </table>				NUMMER	BEZEICHNUNG	DATUM	INHALT	D. VON	D. BIS	01	ANWISSEN	19.03.2019	ANWISSEN	M	M
NUMMER	BEZEICHNUNG	DATUM	INHALT	D. VON	D. BIS										
01	ANWISSEN	19.03.2019	ANWISSEN	M	M										



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE EG WOHNHAUS: 379,20m²
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE EG GEWÖLBEKELLER: 184,50m²
 BEBAUTE FLÄCHE WOHNHAUS: 379,20m²
 DACHPROJEKTIONSFLÄCHE CARPORT: 122,78m²

GEBAUDEKLASSE 2
 Bruttogeschossfläche EG+OG: 750,80m²
 Fluchtniveau: 4,16m
 9 Wohneinheiten

WOHNNUTZFLÄCHE:
 TOP 1 66,95m²
 TOP 2 57,30m²
 TOP 3 55,52m²
 TOP 4 57,61m²
 TOP 5 41,32m²
 TOP 6 48,18m²
 TOP 7 61,93m²
 TOP 8 71,19m²
 TOP 9 63,58m²
 523,58m²

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

BESTEHENDE NACHBAR-GARAGE in ZIEGELBAUWEISE REI 90

GRUN OBER

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Kleinhain, einem idyllischen Ort in Niederösterreich, umgeben von malerischen Landschaften und einer charmanten Atmosphäre. Hier haben Sie nun die Möglichkeit, in ein einzigartiges Objekt zu investieren, das Wohn- und Geschäftshaus in einem vereint und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Objekt verfügt über:

- * 524m² Wohn-/Nutzfläche
- * Terrasse 179m²
- * 923 m² Grundfläche
- * Werkstatt
- *Gastrobereich
- *Einliegerwohnung im OG
- * 2 Kellerröhren

Es besteht die Möglichkeit, 9 Wohnungen zu errichten(bereits baugenehmigt) oder seinen eigenen Wohnraum auf über 500m² zu verwirklichen.

Neben den Wohnbereich bietet das Objekt auch eine attraktive Gewerbeeinheit, die sich im Erdgeschoss befindet. Diese eignet sich ideal für die Nutzung als Lokal. Durch die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung sind Sie hier bestens aufgestellt, um Ihre Geschäftsidee erfolgreich umzusetzen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, die den Bewohnern des Hauses zur Verfügung steht. Hier können Sie sich entspannen und den Blick auf die umliegenden Landschaften genießen. Die ideale Lage des Zinshauses ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge der Stadt und die Ruhe der Natur gleichermaßen zu genießen.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle optimal gegeben. So können Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte gelangen und sind dennoch in Kleinhain fernab vom Großstadtrummel.

Nutzen Sie die Chance und investieren Sie in dieses einzigartige Immobilie. Die attraktive Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen es zu einer lohnenswerten Investition. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute

einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Objekt präsentieren zu dürfen.

Als Verkaufspreis gehe ich sehr fair geschätzt von 347.000,- aus vorbehaltlich des gerichtlichen Gutachters und der gerichtlichen Genehmigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap