

## **Gewerbeobjekt im Betriebsbaugelände "B" mit Wohnmöglichkeit**



Gewerbehalle -Werkstätte

**Objektnummer: 3792\_380**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alter Markt
<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4654 Bad Wimsbach-Neydharting
<b>Baujahr:</b>	ca. 1968
<b>Nutzfläche:</b>	693,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	182,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,81
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Christian Pranzl**

RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2  
4052 Ansfelden

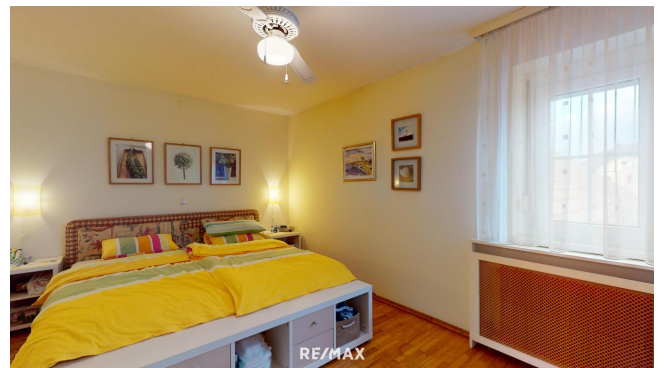
H +43 676 846 970 790





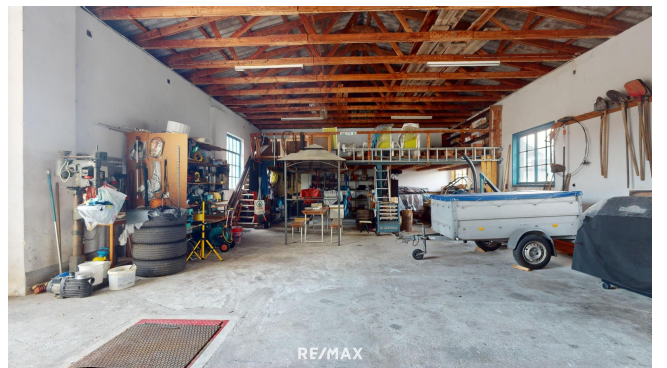




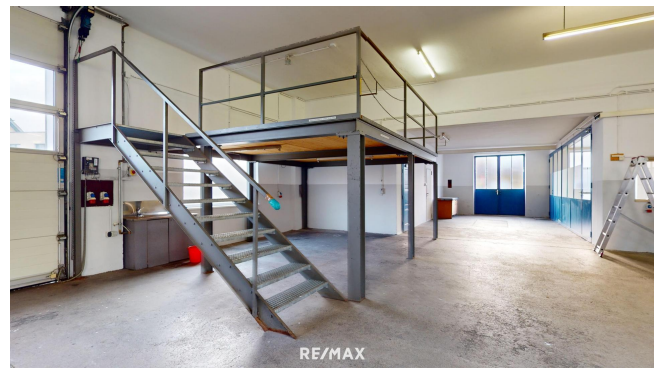




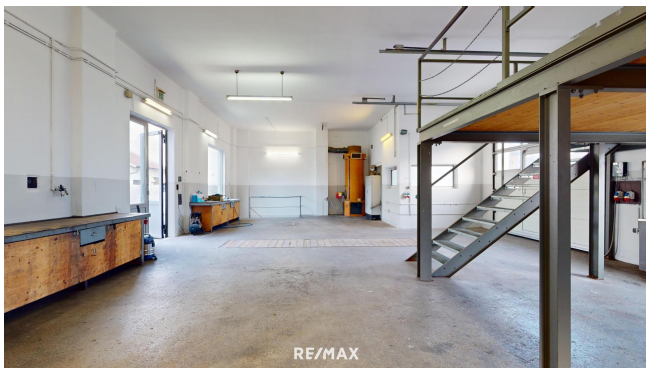


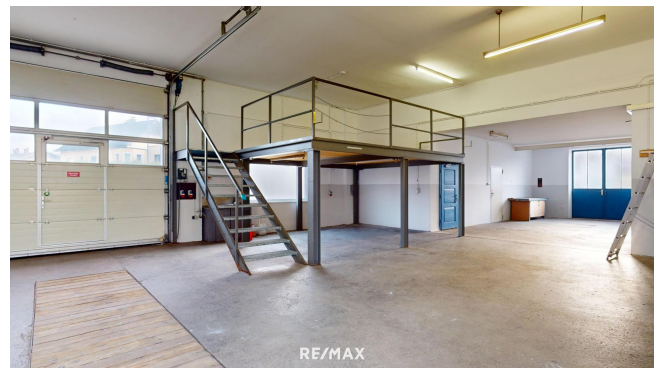














## Objektbeschreibung

Objektübersicht: Diese besondere Immobilie vereint Wohnkomfort und vielseitig nutzbare Gewerbeflächen – eine ideale Grundlage für kreative Köpfe, die ihre Visionen verwirklichen möchten. Je nach Nutzungskonzept benötigt das Wohnhaus, als auch die technischen Anlagen der Hallen eine Adaptierung, um ihr volles Potenzial auszuschöpfen. Das Wohnhaus: (Aufstockung und Sanierung 1967) Erdgeschoss: • Vorraum: Zugang zu den Räumen im Erdgeschoß, Wohnung im Obergeschoß, Keller und Heizraum. • Stüberl: Gemütliche Stunden garantiert. • Wohnzimmer: Mit hochwertigem Kaminofen für unübertroffenen Wohnkomfort. • Badezimmer & Wc, Ausstattung mit Dusche und Handwaschbecken. • Stiegenhaus: Ihr Zugang ins Obergeschoss. • Büro: Aktuell als Wellnessoase mit Sauna und Ruheraum genutzt. Diese Fläche kann auch Gewerblich erschlossen werden. • Heizraum: Öl-Zentralheizung mit Tankraum. Obergeschoss: • Vorraum: Viel Platz, mit direktem Zugang zur großen Terrasse • Schlafzimmer: Rückzugsort mit Wohlfühlgarantie. • Badezimmer & WC: Moderne Dusche – perfekt für einen frischen Start in den Tag. • Essküche: Stilvoll und funktional für genussvolle Stunden. • Wohnzimmer: Mit Zugang zum sonnigen Balkon. • Terrasse mit Wintergarten und Pool Die Terrasse im Obergeschoss ist ein absolutes Highlight: • Wintergarten: Gemütlich und einladend über den Dächern des Ortes. • Traumpool: Tauchen Sie ein und genießen Sie die spektakuläre Aussicht über die Nachbarhäuser hinweg. Zusatzinformationen Wohnhaus: • Doppelcarport: Baujahr 2017, Geschützter Stellplatz für zwei Fahrzeuge. • Sommerküche: Outdoor-Küche mit großzügigem Grillplatz – ideal für stilvolle Sommerfeste. • Flexible Nutzung: Teilen Sie das Wohnhaus in zwei eigenständige Wohneinheiten und maximieren Sie Ihre Möglichkeiten. • Heizung: Ölheizung mit Zentralheizung, geteilt vom gewerblichen Bereich. Der Gewerbebereich Innenhof: Ein weitläufiger Innenhof ist umseitig abschließbar, verbindet alle Gewerbeflächen und sorgt für optimale Zugänglichkeit. Hier können Sie Ihren Geschäftsalltag effizient gestalten! Lagerhalle: (Baujahr ab 1963, nicht geheizt) • Teilweise zweite Lagerebene: Maximale Lagerkapazität für Ihr Gewerbe. • Großes Schiebeter: Reibungslose Anlieferung garantiert. Gewerbegebäude: (Baujahr ab 1958, Umbau 1980, geheizt) • Werkstätte: Ideal für handwerkliche Tätigkeiten. • Verkaufsraum: Als Büro oder Gewerblich nutzbar - Trennwand kann entfernt werden. • Große Tore: Für maximalen Komfort bei Anlieferung und Nutzung. • Sozialraum: Mit voll ausgestatteter Küche. • Magazin, kleiner Keller mit Öltank. • Parkflächen: Reichlich Stellplätze direkt am Gebäude. • Heizung: Eigenständige Energieversorgung im Gewerbebereich. Besondere Merkmale: • Widmung: Betriebsbaugebiet – Ihre Basis für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob Werkstatt, Lager oder Handel – hier sind Sie richtig! Zuletzt als Autowerkstatt betrieben. • Offener, überdachter Lagerplatz im Innenhof: Vielseitig nutzbar, individuell anpassbar. Greifen Sie jetzt zu! Diese Immobilie ist ein absoluter Volltreffer für Unternehmer, die das Außergewöhnliche suchen. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause mit Top-Gewerbe! Energieausweis: Der Heizwärmebedarf im Wohngebäude beträgt 182,5 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 2,81. Im Durchschnitt über die letzten 4 Jahre sind Heizkosten von rund 135 Euro pro Monat im Wohnhaus (exkl. Gewerbeflächen) entstanden. Der Heizwärmebedarf im Gewerbebereich beträgt 486,10 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 4,31. Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden

Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer und Käufer) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Nebenkosten: Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Haftungserklärung zum Inserat: Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 182.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Gesamtenerg 2.81

ieeffizienz: