

**NEUER PREIS: CHARMANTES HAUS MIT EHEMALIGEM
CAFE HUBER + GROSSER ALTBAUWOHNUNG + GARTEN
+ NEBENGEBÄUDE**



Objektnummer: 4203

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|--|
| Adresse | Stadtplatz |
| Art: | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3950 Gmünd |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 275,00 m ² |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 3 |
| Keller: | 110,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 233,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,89 |
| Kaufpreis: | 398.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

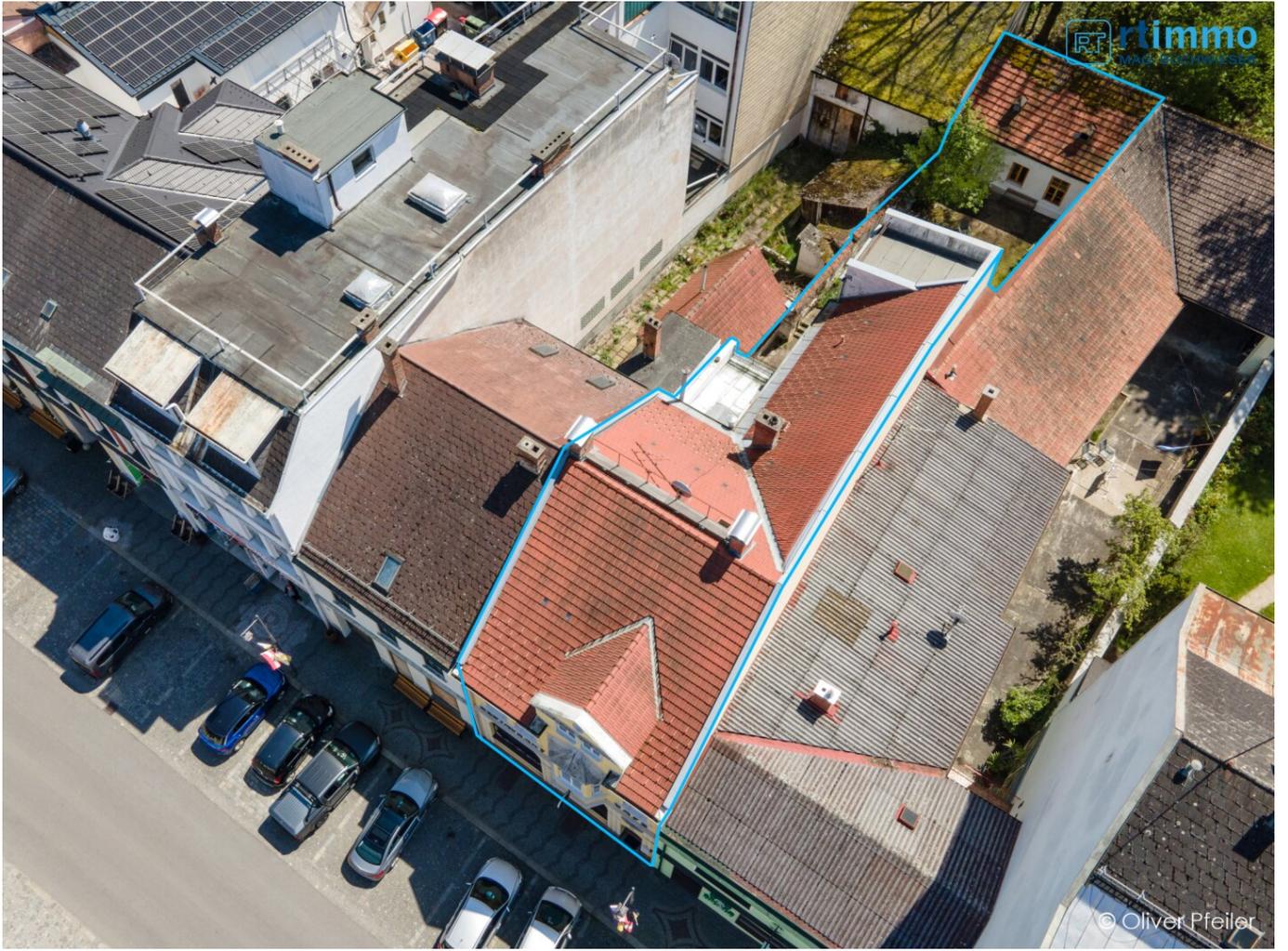
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

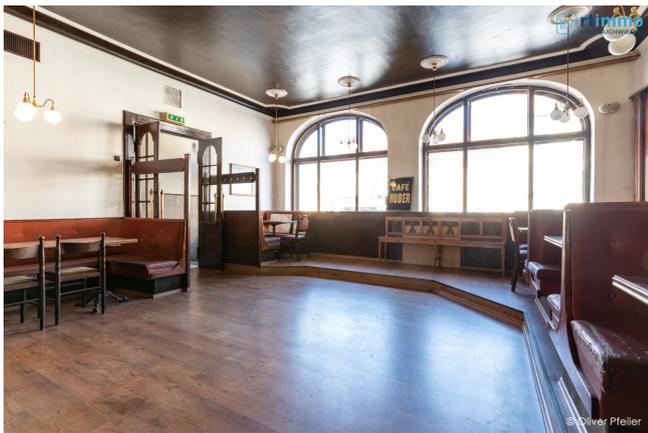
Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6
1190 Wien







© Oliver Pfeiler



© Oliver Pfeiler



© Oliver Pfeiler





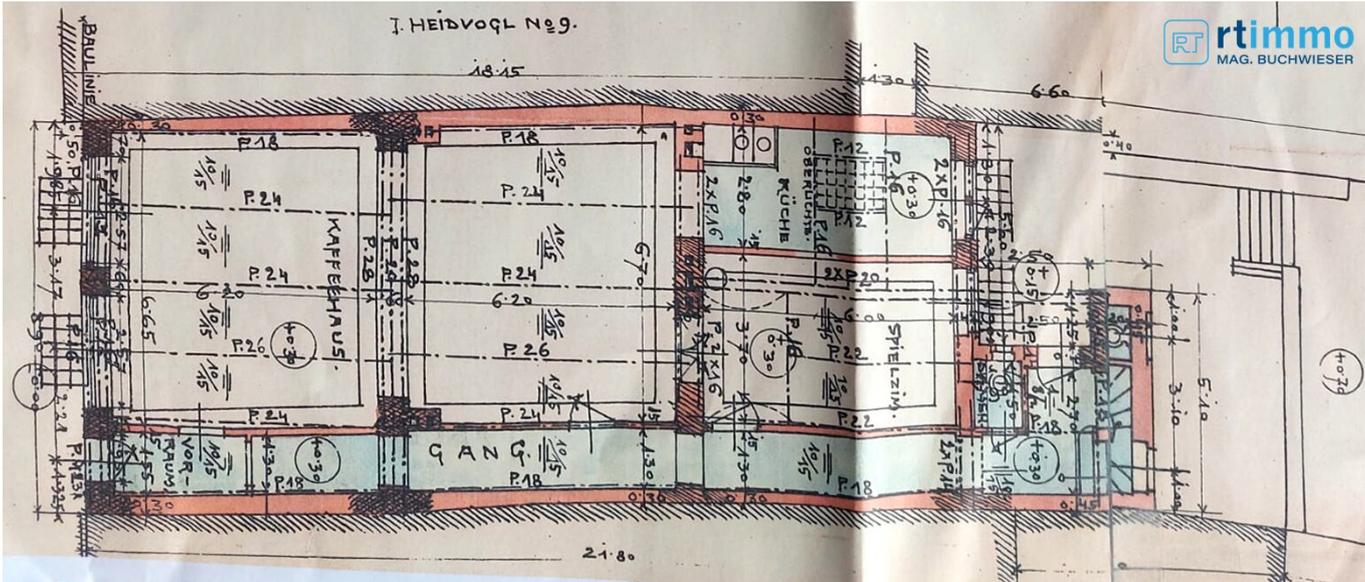




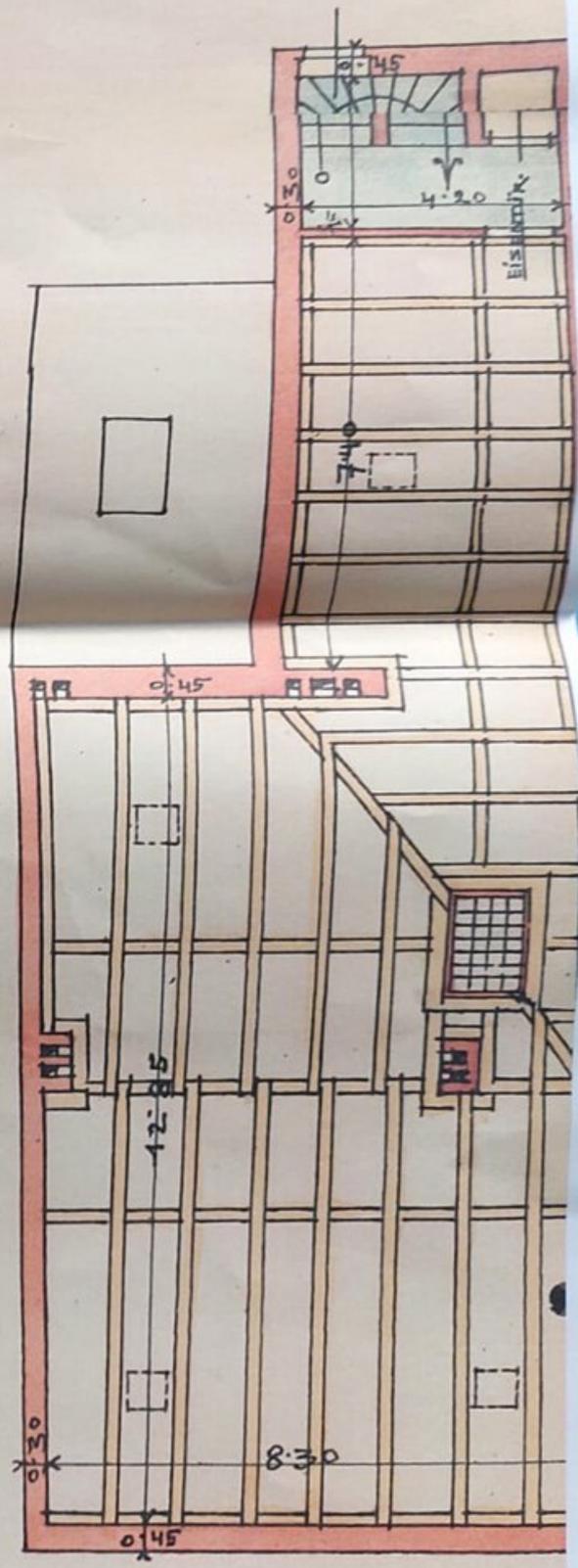




J. HEIDVOGL No. 9.



ID.



Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf steht dieses wunderschöne Gebäude direkt am Stadtplatz in Gmünd. Darin befinden sich im Erdgeschoss die Räumlichkeiten des ehemaligen Cafe Huber, welches bereits 1941 seinen Ursprung hatte und zuletzt als Altstadt Pub bekannt war. Darüber im ersten Stock gibt es eine große, stilvolle Altbauwohnung, darüber ein großer derzeit nicht ausgebauter Dachboden. Ein netter Garten befindet sich hinter dem Hauptgebäude und auf der Rückseite des Grundstücks steht ein renovierungsbedürftiges Nebenhaus, welches teilweise auf bzw. an den Resten der Stadtmauer erbaut ist.

Das Lokal im Erdgeschoss ist immer noch voll eingerichtet und kann mit ein wenig Aufwand wieder im alten Glanz erstrahlen - oder aber Sie geben den wunderschönen Räumen einen neuen Look. An der Straßenfront beeindruckt die wunderschöne Fassade des Hauses mit seinen zwei großen rundlichen abgerundeten Fenstern des Gastbereichs, aber auch durch den schönen Erker im 1. Stock. Die Räumlichkeit ist in drei Bereiche geteilt: den großen Gastraum straßenseitig, den Barbereich mit einer angeschlossenen kleinen Küche und einem weiteren Gastraum hinten. Unterhalb des Lokals ist auch ein Keller in dem Kühlmöglichkeiten, Heizung (renovierungsbedürftig) und viel Platz zur Verfügung steht.

Im Obergeschoss befindet sich eine klassische, sehr schöne 3-Zimmer Altbauwohnung, die durch Ihre Details wie Stiltüren, Erker, Stilöfen in jedem einzelnen der 3 großen Räume, und dem schönen Holzboden beeindruckt. Ein großer Vorraum, eine Küche, und ein Wannenbad sind ebenfalls vorhanden.

Der große Dachboden ist ausbaubar und bietet auf der Gartenseite einen Ausgang auf eine mögliche Terrasse.

Nutzenflächenaufstellung geschätzt aus den Plänen:

EG: 156 qm

OG: 120 qm

DG: 143 qm

KG::123 qm

Insgesamt eine großartige Gelegenheit - Wohnen und Arbeiten zu verbinden und schön zu wohnen.

Kostenaufstellung:

448.000 Euro Kaufpreis

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3% +20% Ust. vom Kaufpreis Maklerhonorar

Bei Finanzierung können ebenfalls Nebenkosten entstehen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap