# Update! Wohn- und Geschäftshaus 5 Min. vor Oberwart. - Liebevoller Garten und solider Bestand mit Potential.

**Objektnummer: 705**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7501 Rotenturm an der Pinka |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 285,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 285,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 425,00 m² |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Garten:** | 670,00 m² |
| **Keller:** | 30,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 86,82 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,39 |
| **Kaufpreis:** | 217.000,00 € |

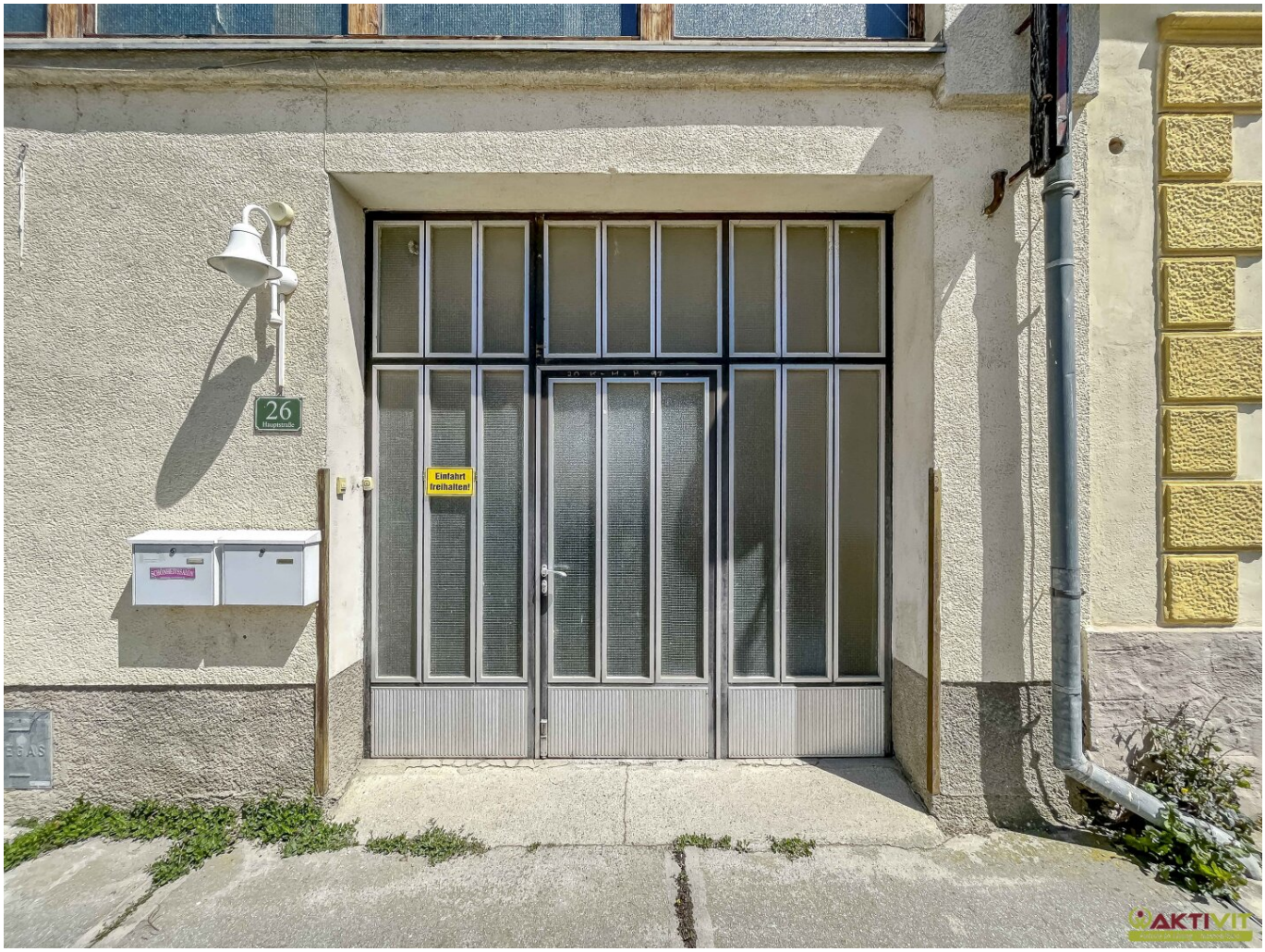
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2


26
Hauptstraße
Einfahrt freihalten!
GAS

AKTIVIT
Future in Living - Immobilien.

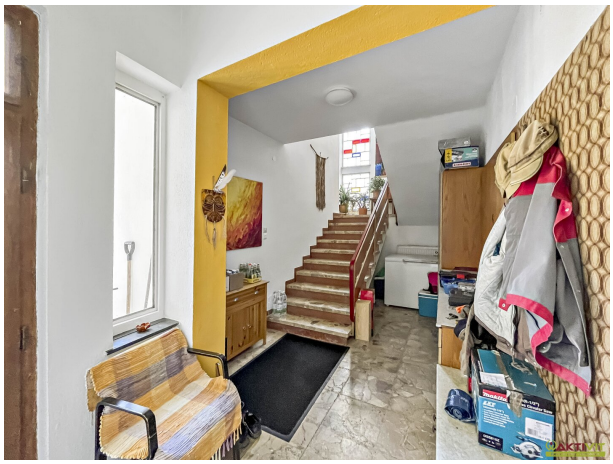
AKTIVIT

AKTIVIT
Future in Living - Immobilien.

1972
Sensea
PHILIPS
AKTIVIT
Future in Living - Immobilier

AKTIVIT

AKTIVIT



BIERTRÄGER GRATIS!
AKTIVIT
Future in Living - Immobilie

ACTIVIT
Future in Living – Immobilien.

VIT
Future in Living – Immobilien.

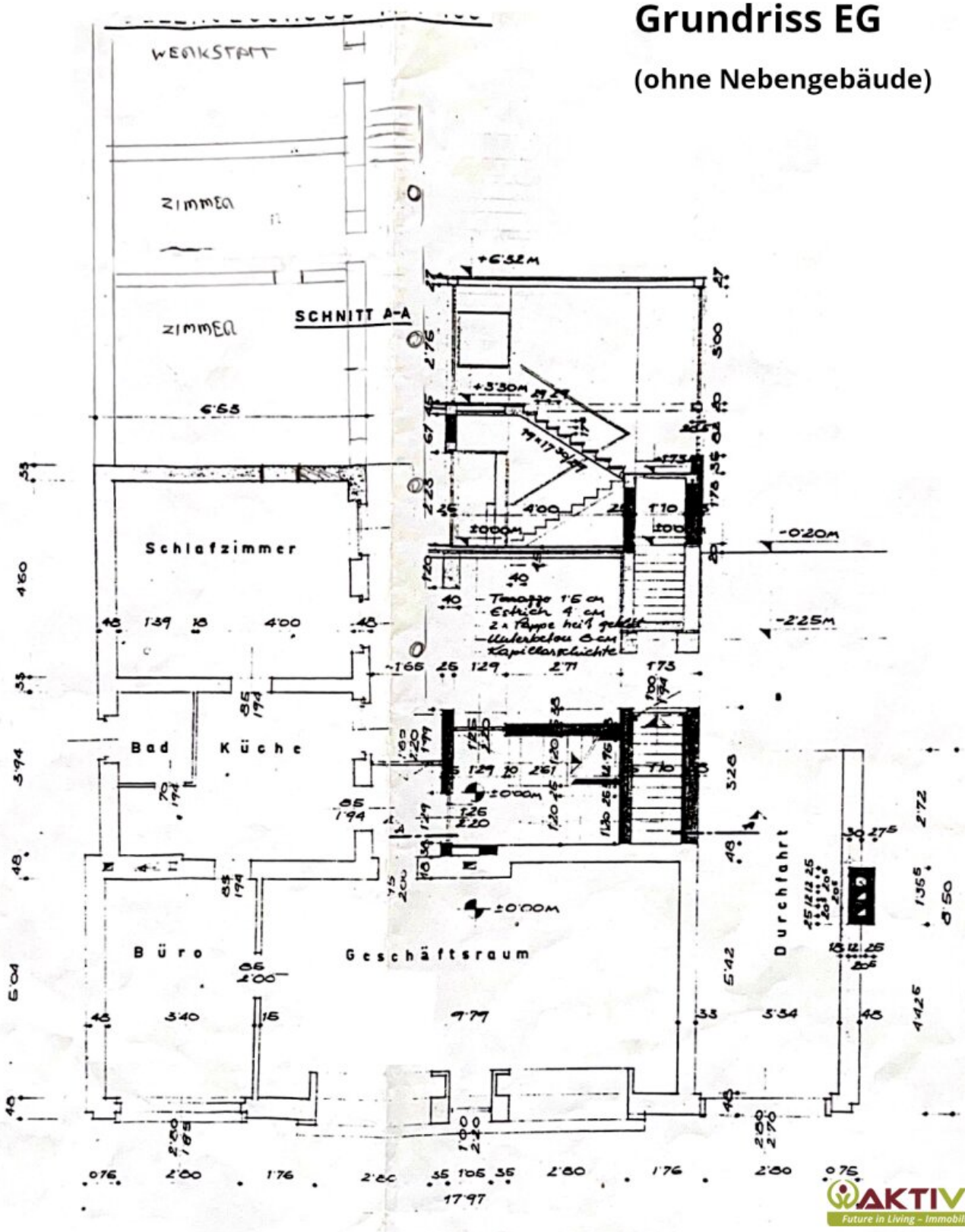
Klang
Volk

Töpfermarkt
AKTIVIT
Future in Living - Immobilien.

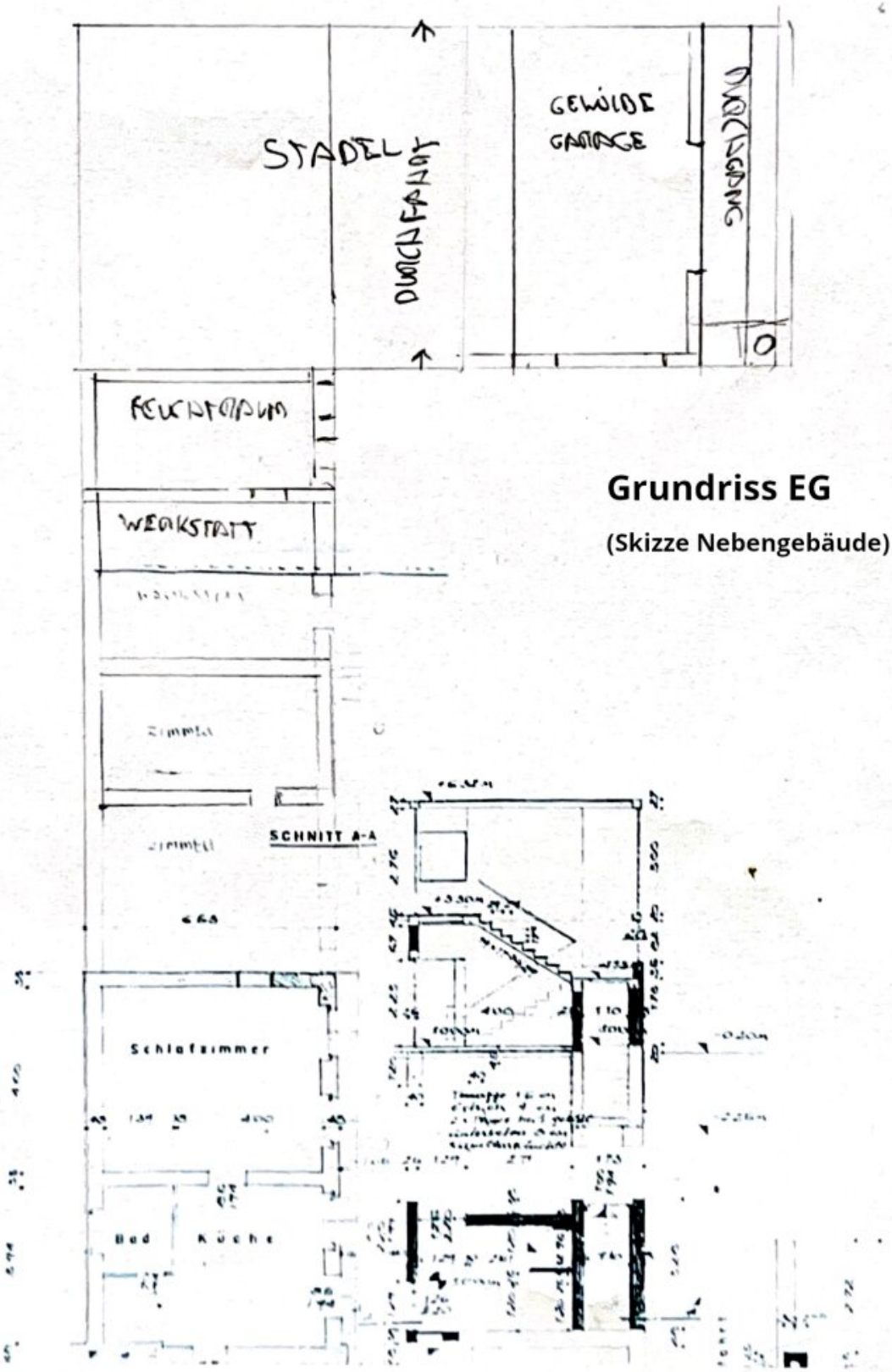
AKTIVIT
Future in Living - immobilier

# Grundriss EG

**(ohne Nebengebäude)**




AKTIVIT
Future in Living – Immobilien.

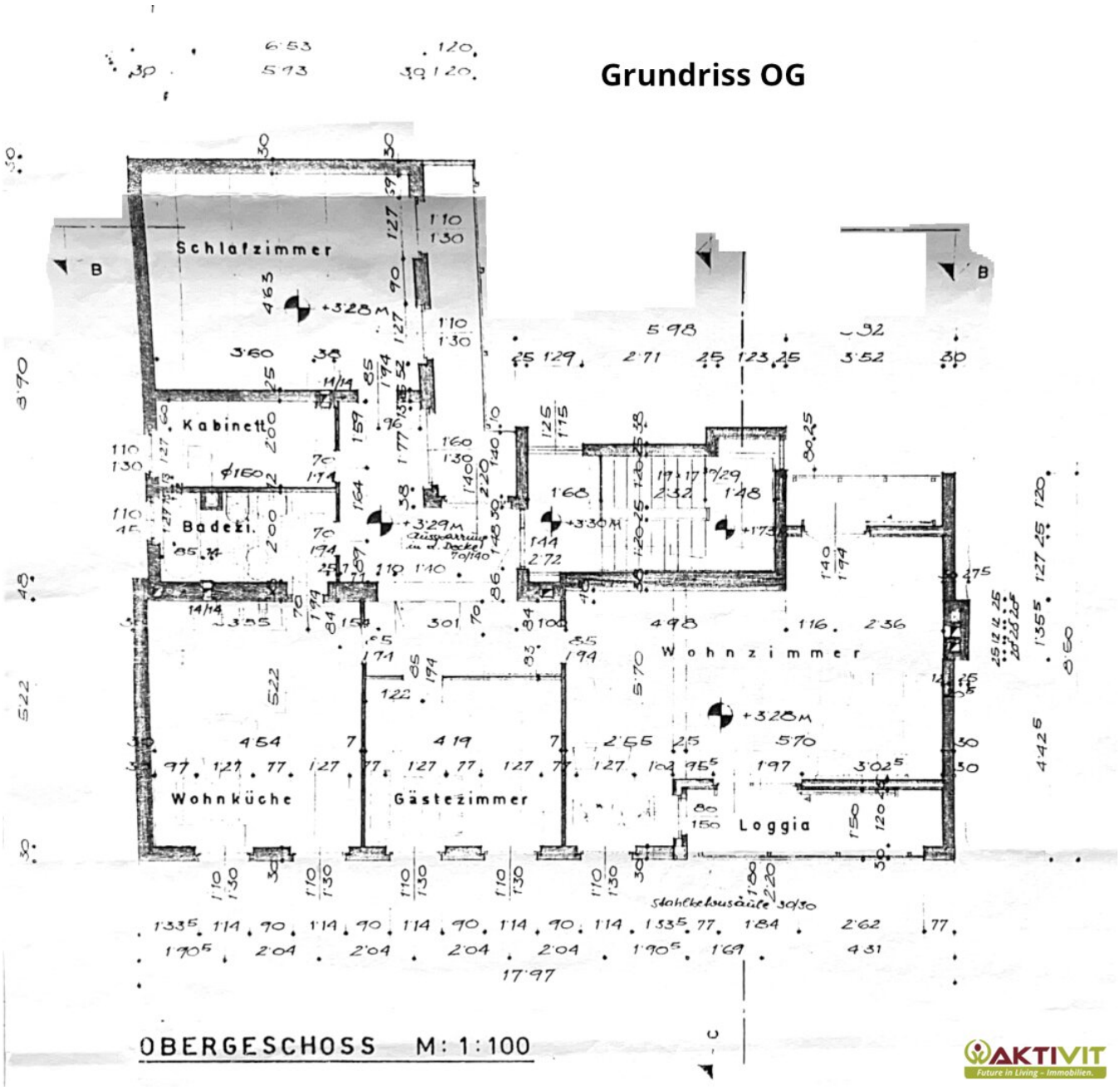



# Grundriss EG

**(Skizze Nebengebäude)**

AKTIVIT
Future in Living – Immobilien.

# Grundriss OG



# Objektbeschreibung

Dieses Haus befindet sich in zentraler Lage in Rotenturm an der Pinka und bietet vielfältiges Potential für diverse Nutzungen.

Das Haus ist in gepflegtem Zustand und verfügt über einen Innenhof mit einem liebevollen Garten mit eigenem Zugang zur Pinka.

***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Solider Bestand im Zentrum von Rotenturm.
- 5 Min. nach Oberwart mit umfassender Infrastruktur.
- 2 Wohneinheiten und ein Geschäftslokal + Nebengebäude.
- Ca. 285 m² Bestandsnutzfläche + ca. 140 m² Nebengebäude.
- Zwei Eigengärten mit zusammen 670 m² Gartenfläche.
- Rohdachboden und Keller mit weiterem Stauraum.
- Viel Potential für diverse Nutzungen.

**DAS BESTANDSGEBÄUDE.**

Das Bestandsgebäude hat insgesamt rund 285 m² Nutzfläche auf zwei Etagen.

Hinzu kommen die Flächen der Nebengebäude mit ca. 140 m². So ergibt sich eine Gesamtfläche von rund 485 m².

Das Objekt ist teilunterkellert mit ca. 30 m² Kellerfläche. Zusätzlich gibt es einen Rohdachboden mit weiterem Stauraum und möglichen Potential.

Im Erdgeschoß ist ein Geschäftslokal mit ca. 65 m² eingerichtet. Weiters gibt es im Erdgeschoß eine Wohneinheit, derzeit als Atelier genutzt, mit ca. 80 m².

Die Wohnfläche im Obergeschoß umfassen die restlichen ca. 140 m². Insgesamt verteilen sich die Bestandsflächen auf 10 Zimmer und 2 Bäder.

**ZUSTAND UND BAULICHKEIT.**

Das Gebäude ist in Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet und von der Substanz in gutem Zustand. Die Ursprünge gehen auf den Zeitraum um 1900 zurück, ein größerer Zubau erfolgte 1978.

Das Haus wurde im Laufe der Zeit laufend saniert und instandgehalten. Zuletzt wurde 2008 der Dachboden isoliert und 2013 im Erdgeschoß teilweise Fenster, Türen und Böden erneuert.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Die Böden sind mit Parkett, Laminat und Fliesen ausgeführt.

Wohnraum: HWB: 86,82 kWh/m²a (C) | fGEE: 1,39 (C).

Geschäftsraum: HWB: 211,98 kWh/m²a (E) | fGEE: 1,79 (D).

Die Übernahme der Liegenschaft ist ab 01.09.2023 möglich.

**DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Grundstück hat ein Flächenausmaß von rund 1.184 m² laut Grundbuch.

Die Fläche teilt sich zu ca. 784 m² Bauland und rund 400 m² Gartenfläche ("Hausgärten").

Dabei handelt es sich um Bauland mit der Widmung "BM (Bauland - Gemischtes Baugebiet)".

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Moritz Höslinger

+43 664 217 16 78

m.hoeslinger@aktivit.org

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <5.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <5.000m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap