

**Einzigartiges Anwesen mit 1390 m2 Wohn- und
Geschäftsfläche für Ihre individuellen Lebensträume mit
Ausbaupotential**



Objektnummer: 7464/106

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3233 Kilb
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	632,00 m ²
Nutzfläche:	758,00 m ²
Gesamtfläche:	1.390,00 m ²
Stellplätze:	14
Heizwärmebedarf:	B 44,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Michael Böhm

Estoria Real Estate GmbH
Schwarzingergasse 7/2/2
1020 Wien

H +43 676 612 56 87

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













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumobjekt! Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz sondern auch eine ideale Lage mit einer perfekten Verkehrsanbindung und einer umfangreichen Infrastruktur in der Nähe. Das Sonderobjekt befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Gegend, die von einer grünen Landschaft umgeben ist. Es ist ideal für alle, die sich nach einer friedlichen und entspannten Lebensweise sehnen, fernab von der Hektik der Stadt.

Die Immobilie selbst hat enormes Potential auf gesamt 1390 m² Wohn- und Gewerbefläche. Sie bietet jede Menge Platz und Freiraum für Ihre individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen. Ideal als Familienhaus für sich selbst und die kommenden Generationen ! Zusätzliche bietet das Objekt den Platz um Ihre Geschäftsaktivitäten unterzubringen.

Das Objekt hat eine gesamte Nutzfläche von 1390 m² - davon ca 630 m² Wohnflächen und ca 758 m² Gewerbeflächen.

Aktuell gibt es 6 separate Wohneinheiten in den oberen Geschossen. Diese haben Größen zwischen 64 m² und 180 m², können aber einfach zusammengelegt oder getrennt werden. Das Objekt umschliesst einen uneinsehbaren, ruhig gelegenen Innenhof.

Die Wohnungen sind bezugsfertig, voll ausgestattet mit Küchen und Bädern.

Im Erdgeschoss befinden sich die Gewerbe- oder Lagerflächen, derzeit in 2 separate Einheiten unterteilt. Neben den Verkaufs- oder Produktionsflächen gibt es Mitarbeiter-, Sanitär- und Lagerräume. Die Objekte im Erdgeschoss können direkt über den angeschlossenen Parkplatz für ca 10 PKWs erreicht und teilweise befahren werden können. Vor dem Wohngebäude befinden sich weitere 4 PKW-Stellplätze sowie überdachte Motorrad-Stellplätze.

Es gibt eine gültige Baubewilligung für einen Umbau sowie Zubau, wodurch sich die Wohnfläche auf ca 1413 m² erweitern lässt !

Bei einem kompletten Neubau kann auf dem Grundstück eine Wohnfläche von ca 1890 m² realisiert werden.

Diese Immobilie wird **provisionsfrei für den Käufer** vermarktet !

Der Erwerb der Immobilie ist auch mittels **MIETKAUF** möglich.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Leben auf dem Land und Arbeiten von Zuhause. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu präsentieren und Sie auf dem Weg zu Ihrem Traumhaus zu begleiten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <6.000m

Post <500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap