

## Hochmodernes Wohn und Betriebsgebäude



**Objektnummer: 7271**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3820 Raabs an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 203,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	420,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamte Strom\_Heiz\_und Gemeindegkosten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner















## Objektbeschreibung

Auf knapp 4000m<sup>2</sup> Gewerbegrund steht ein super renoviertes Gebäude mit rund 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Fassade wurde mit 16cm, Vollwärmeschutz versehen, die neuen Fenster verfügen über eine 3fach Verglasung. Die Heizung wurde auf eine Luft/Wärmepumpe getauscht.

Zusätzlich gibt es beim Gewerbetrakt eine Einliegerwohnung, die gerade renoviert wird. Daher die nicht so schönen Bilder.

Das Haupthaus mit seinen 2 Bädern, 2 WC, einem riesigen Wohnbüro mit Küche und zwei Eingängen, 4 Zimmer, etlichen Abstellmöglichkeiten, Balkon und Terrasse ist von der Raumgestaltung her sehr großzügig gehalten.

Das ganze Haus wird mittels Fußbodenheizung beheizt und ist zeitlos modern in weiß/grau/schwarz- Tönen ausgestattet. Einige nette, technische Spielereien warten auch auf Sie, wie z.B. Videoüberwachung und mehr.

Die Möglichkeiten zur Nutzung sind unendlich! In der großen Halle kann ein Gewerbe ausgeübt werden, oder zum Einstellen von Wohnmobilen verwendet werden, oder als Lagermöglichkeit für alles, was Sie unterbringen möchten.

Das Objekt ist nicht an ein bestimmtes Gewerbe gebunden!

Derzeit Altmetallhandel, vorher KFZ Werkstätte.

Betriebsanlagengenehmigung natürlich vorhanden!

Die gesamten Energiekosten für den ganzen Komplex betragen lediglich durchschnittlich 420,-/Monat, obwohl noch keine PV Anlage installiert wurde. Mit einer solchen könnte man eventuell komplett energieautark werden.

Gerne führe ich Sie bei einer persönlichen Besichtigung durch dieses Anwesen.

Sämtliche Angaben beruhen auf den Auskünften des Abgebers und den Unterlagen der Behörden.

Für die Richtigkeit wird keine Garantie übernommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.