# Haus mit großer Wohnung und Geschäft/Büro/Praxis mitten in Amstetten!!!!

**Objektnummer: 960/70844**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3300 Amstetten |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 125,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 213,00 m² |
| **Bürofläche:** | 83,00 m² |
| **Zimmer:** | 9 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 30,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 256,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,32 |
| **Kaufpreis:** | 260.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Herbert Schnettgen**

s REAL - Amstetten
Hauptplatz 31

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

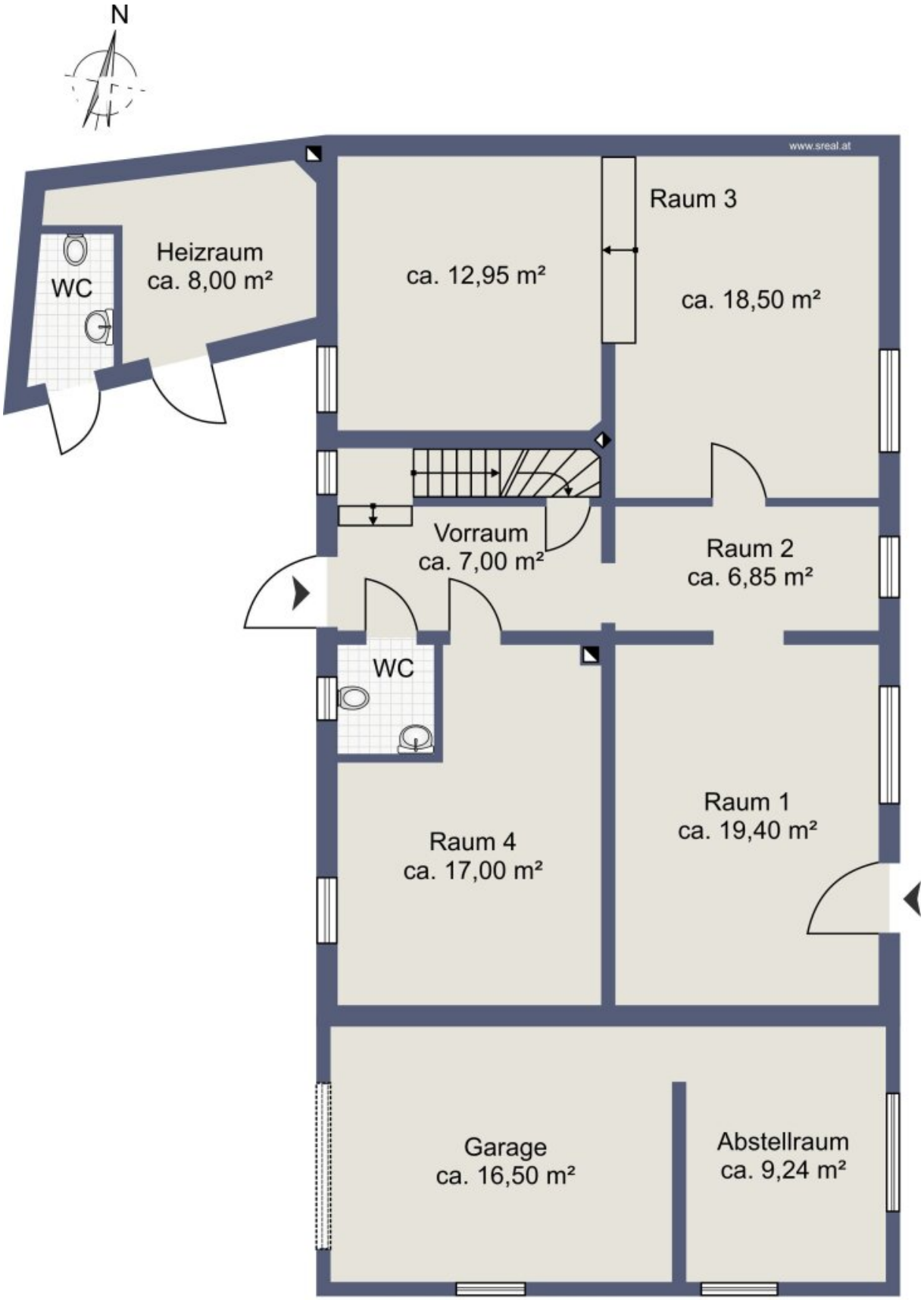
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

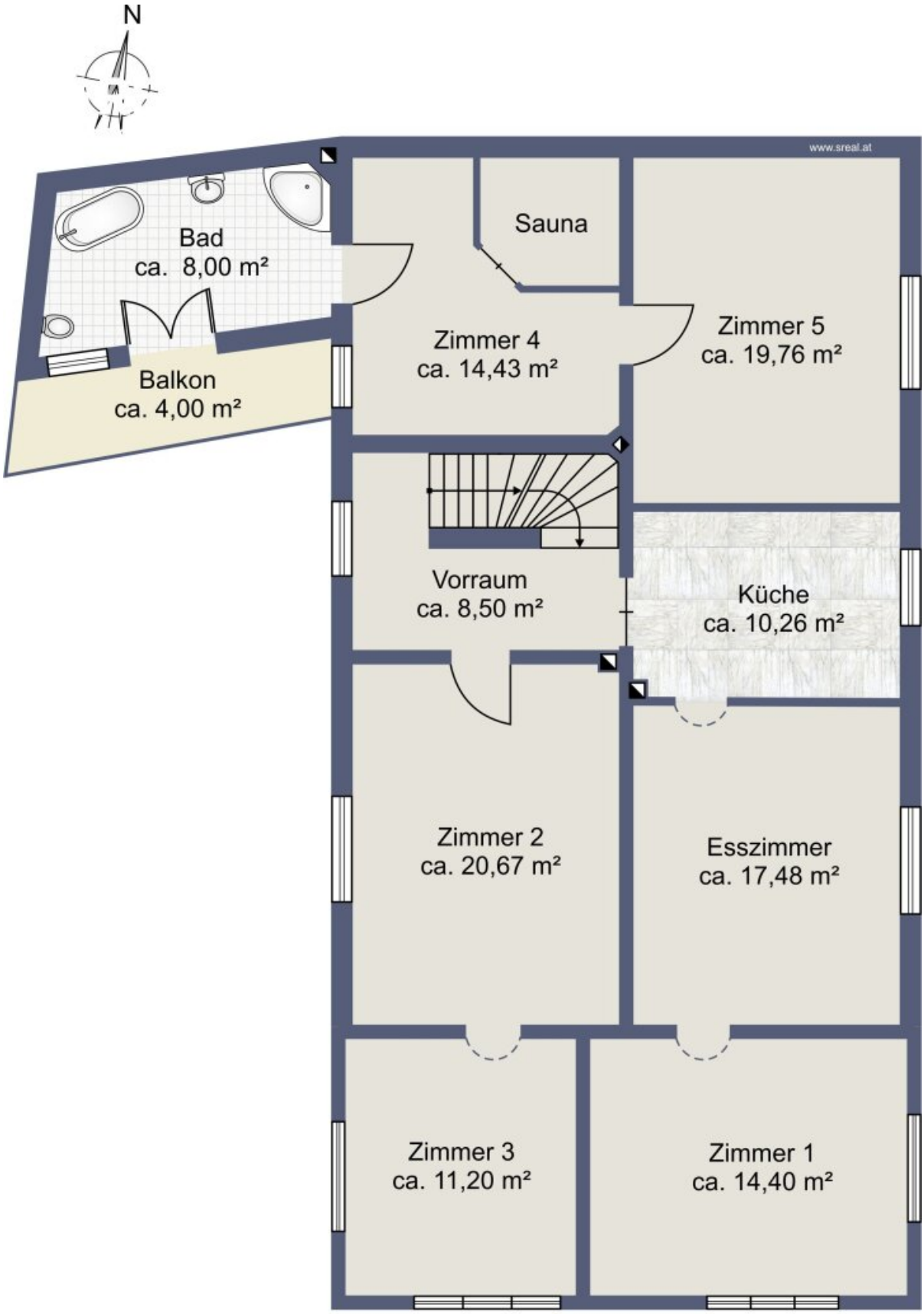
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien




Skizze Erdgeschoss




Skizze Obergeschoss

Gulling
Elsa-Brandström-Straße
Gutenbergstraße
Viehdorfer Straße
In der Reith
Edlabach
Linzer Straße
Amstetten
Nestroystraße
Villenstraße
Preinsbacher Straße
Mozartstraße
Wagmeisterstraße
Feldstraße
Alte Zeile
Hauptplatz
121a
Amstetten NÖ Bahnhof
Haabergstraße
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße
Schubertstraße
Dampfsägestraße
Siedlungsstraße
Invalidenstraße
Anzengruberstraße
Eggersdorfer Straße
Ybbsstraße
Dammstraße
Stefan-Fadinger-Straße
Negrellistraße
SKU Ertl Glas Amstetten
EGGERSDORF
Ybbsbegleitweg
Ybbs
Schillerstraße
El-Bethel Amstetten
Kräutergarten
Google
Map data ©2024

# Objektbeschreibung

Dieses Haus im Zentrum der Bezirkshauptstadt Amstetten bietet eine tolle Gelegenheit sämtliche Vorteile des Lebens in der Stadt in vollen Zügen zu genießen. Durch die Größe des Hauses mit insgesamt 9 Zimmern bzw. Räumen können Sie es sowohl mit einer Großfamilie bewohnen oder Ihnen reicht die **ca. 125 m² große Wohnung im OG** und nutzen (oder vermieten) die zusätzlich **ca. 83 m² großen Räumlichkeiten im EG (Geschäft/Büro/Praxis)** gewerblich. Diese Flächen wurden in den letzten 10 Jahren als Praxisräumlichkeiten genutzt, davor über einige Jahrzehnte als Friseurgeschäft. Im EG befindet sich ein eigenes WC und auch ein Aufenthaltsraum mit Dusche und Waschbecken. Dieser gewerbliche Bereich hat auch einen eigenen Stromkreis mit eigenem Stromzähler.

Zusätzlich vorhanden ist ein Keller mit ca. 30 m², eine kleine Garage inkl. anschließendem Abstellraum, eine Waschküche, ein Balkon im OG und auch noch ein kleiner Garten.

Die Wohnung im OG ist großteils mit Echtholzparkettböden ausgestattet und ist nach kleinen optischen Adaptierungsarbeiten sofort beziehbar. Das tolle Badezimmer beinhaltet eine Whirlbadewanne, eine Dusche, sowie ein Waschbecken und eine Toilette. Auch die Räumlichkeiten im EG weisen ebenfalls einen wirklich sehr guten Zustand auf und können daher genauso sofort genutzt bzw. vermietet werden.

Durch die zentrale Stadtlage erreichen Sie zahlreiche Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei, Einkaufs- und Freizeitzentrum ohne Probleme auch zu Fuß. Zusätzlich vorhanden gibt es in unmittelbarer Nähe auch eine City-Bushaltestelle.

Und hier noch einige bauliche Details:

- ursprüngliches Baujahr: 1878

- 1898: Errichtung Waschküche

- 1933: Errichtung Geschäftslokal

- 1940: nachträgliche Unterkellerung

- 1961: Errichtung Zubau (EG: Garage und Abstellraum, OG: 2 Zimmer)

- 2019: Gastherme getauscht

Falls wir Sie neugierig gemacht haben, melden Sie sich einfach und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. Sie werden es ganz sicher nicht bereuen.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3102118?accessKey=67f5

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.