

## Attraktive Wohn-Geschäftskombination in Herzogenburg



**Objektnummer: 1633/242**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Herzogenburg
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	63,50 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	197.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.094,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.092,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Harm**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau













# Objektbeschreibung

## Wohn- und Geschäftshaus Herzogenburg – Zentrale Innenstadtlage mit Investitionspotenzial

### Highlights

- Dual-Use-Konzept: Geschäftslokal EG + Wohnung OG
- Zentrale Lage an der Herrengasse
- neue 3-Fachverglaste Fenster
- Ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 74,5 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche
- Massive Ziegelbauweise – robust und langlebig
- Großes Entwicklungspotenzial für Investor & Unternehmer
- Gewölbekeller mit historischem Charakter
- Direkter Bahnhofs- & Bushaltestellen-Zugang

### Die Immobilie – Charme trifft Rentabilität

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus in der begehrten Gemeinde Herzogenburg verbindet historischen Charme mit modernem Investitionspotenzial. Das um 1890 errichtete und 1960 modernisierte Gründerzeithaus besticht durch seine robuste Bauweise und die einzigartige **zentrale Innenstadtlage** an der Herrengasse 3.

Die intelligente Aufteilung der zwei renovierungsbedürftigen Einheiten macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit: Betreiben Sie Ihr Geschäft im Erdgeschoss und nutzen Sie die komfortable Wohnung im Obergeschoss privat – oder vermieten Sie beide Einheiten und

generieren stabile Mieteinnahmen.

Mit insgesamt **320 m<sup>2</sup> Grundfläche** und intelligent verteilter Nutzung auf drei Geschosse bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für verschiedenste Nutzungskonzepte – ob als Kapitalanlage, Einzelunternehmen oder gemischte Nutzung. Die Beheizung der Immobilie erfolgt derzeit ausschließlich über einen Holzofen und sie wird nur frostfrei gehalten daher gilt die Ausnahme §1 des Energieausweis-Vorlage-Gesetz.

## **Raumaufteilung & Ausstattung**

### **Erdgeschoss – Geschäftslokal**

- **Ca. 74,5 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche**
- Direkter Straßenzugang mit hoher Fußgängerfrequenz
- Ideal für: Einzelhandel, Dienstleistungen oder Büroräumlichkeiten
- Eigener Einfahrtsbereich mit Garagentor
- Lagerbereich (ca. 25,5 m<sup>2</sup>) für Waren/Materialien

### **Obergeschoss – Wohnung**

- **Ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- 4 großzügige Zimmer - mit der Möglichkeit **6 Schlafzimmer für ein Arbeiterheim.**
- Badezimmer mit getrennter Toilette
- **Dachterrasse direkt neben der Küche** – perfekt zur Entspannung

### **Keller**

- **Gewölbekeller** mit historischem Charme – ideal für Lagerung
- Kellerräume (ca. 6 m<sup>2</sup>)

Hinweis zu den Fotos: Teilweise wurden die Bilder mithilfe künstlicher Intelligenz digital entrümpelt und gestagt, um das Potenzial der Räume bestmöglich darzustellen.

Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um keinen Fixpreis. Dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

**Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Denn kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.**

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein Provisionsanspruch erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots entsteht. Besichtigungen sowie Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap