# WACHAU Nähe Stift Göttweig - Eggendorf bei Paudorf - Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse und Gewerbeflächen




Hausansicht - Pic 5

**Objektnummer: 7530/5161**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3508 Eggendorf |
| **Baujahr:** | 1999 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Nutzfläche:** | 314,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 5 |
| **Keller:** | 184,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 96,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,46 |
| **Kaufpreis:** | 396.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 1.261,15 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39












































FRÔSCHL
real estate




**Stock 1** Gebäude 1

FRÔSCHL
real estate

**Nutzfläche lt. Einreichung 2001**

128,97 m²

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]

137.47 m²
1479.73 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung




**Stock 0** Gebäude 1

FRÔSCHL
real estate

**Nutzfläche lt. Einreichung 1999**

184 m²
1.980,56 ft²

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]

202.92 m²
2184.22 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung




**Stock 0** Gebäude 1




**EG u. Keller** Gebäude 1

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]

340.39 m²

3663.95 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

GIRAFFE360




**Stock 0** Gebäude 2

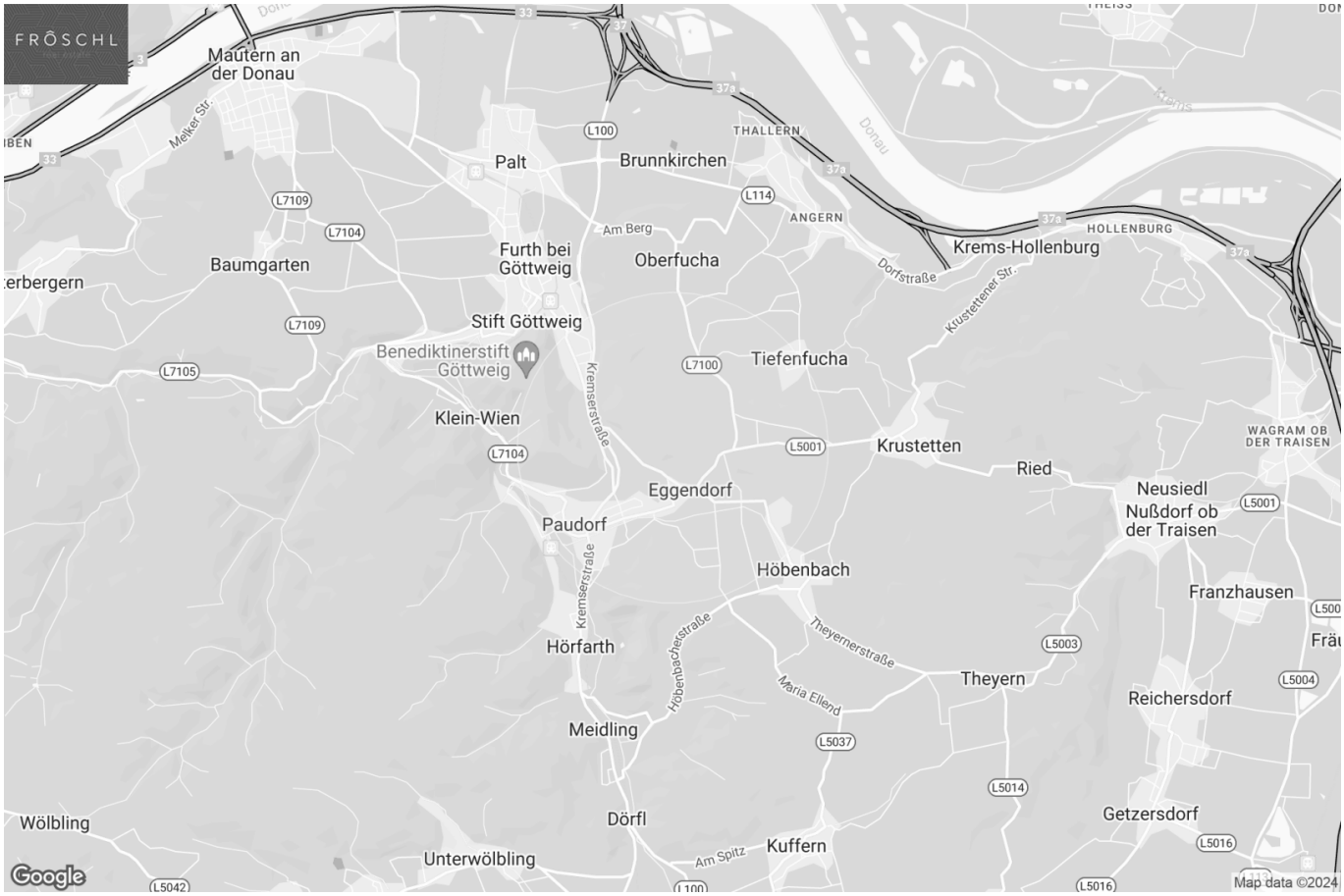
FRÔSCHL
real estate

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]
38.39 m²
413.22 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

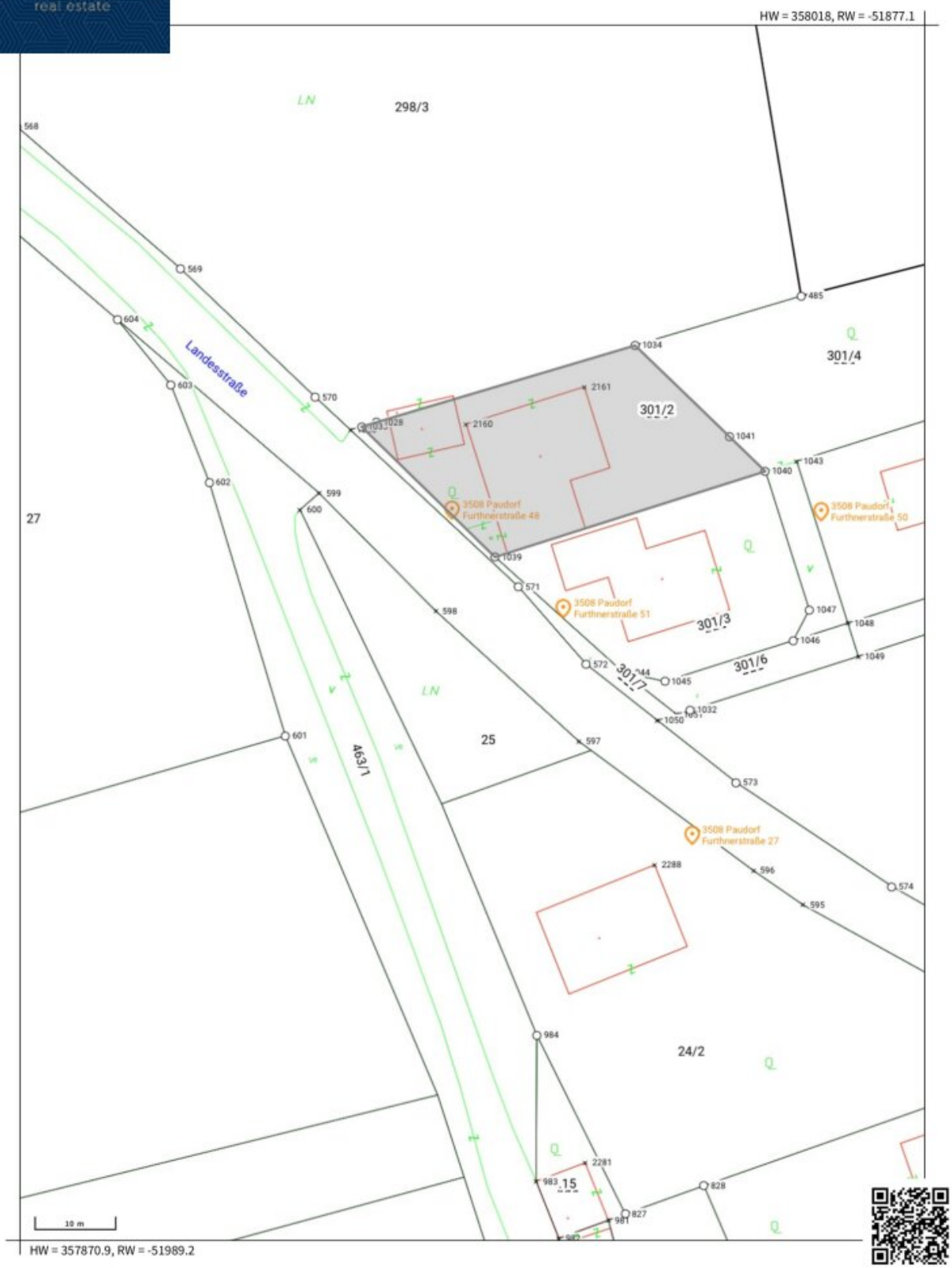
GIRAFFE360


FRÖSCHL
Mautern an der Donau
Melker Str.
L100
THALLERN
Donau
Palt
Brunnkirchen
L114
ANGERN
HOLLENBURG
Krems-Hollenburg
Am Berg
Furth bei Göttweig
Oberfucha
Dorfstraße
Krustettener Str.
Baumgarten
L7109
L7104
Stift Göttweig
Benediktinerstift Göttweig
L7105
L7100
Tiefenfucha
Klein-Wien
Kremserstraße
L5001
Krustetten
WAGRAM OB DER TRAISEN
Ried
Neusiedl
Nußdorf ob der Traisen
Eggendorf
Paudorf
Höbenbach
Franzhausen
Hörfarth
Höbenbachstraße
Theyernerstraße
L5003
Theyern
L5004
Reichersdorf
Maria Ellend
Meidling
L5037
L5014
Getzersdorf
Wölbling
Dörfl
Kuffern
L5016
Unterwölbling
Am Spitz
Google
Map data ©2024

FRÔSCHL
real estate

e
and

# Österreichischer Kataster




© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI_M34 (EPSG:31256)

Created on 2024-03-11

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS




Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

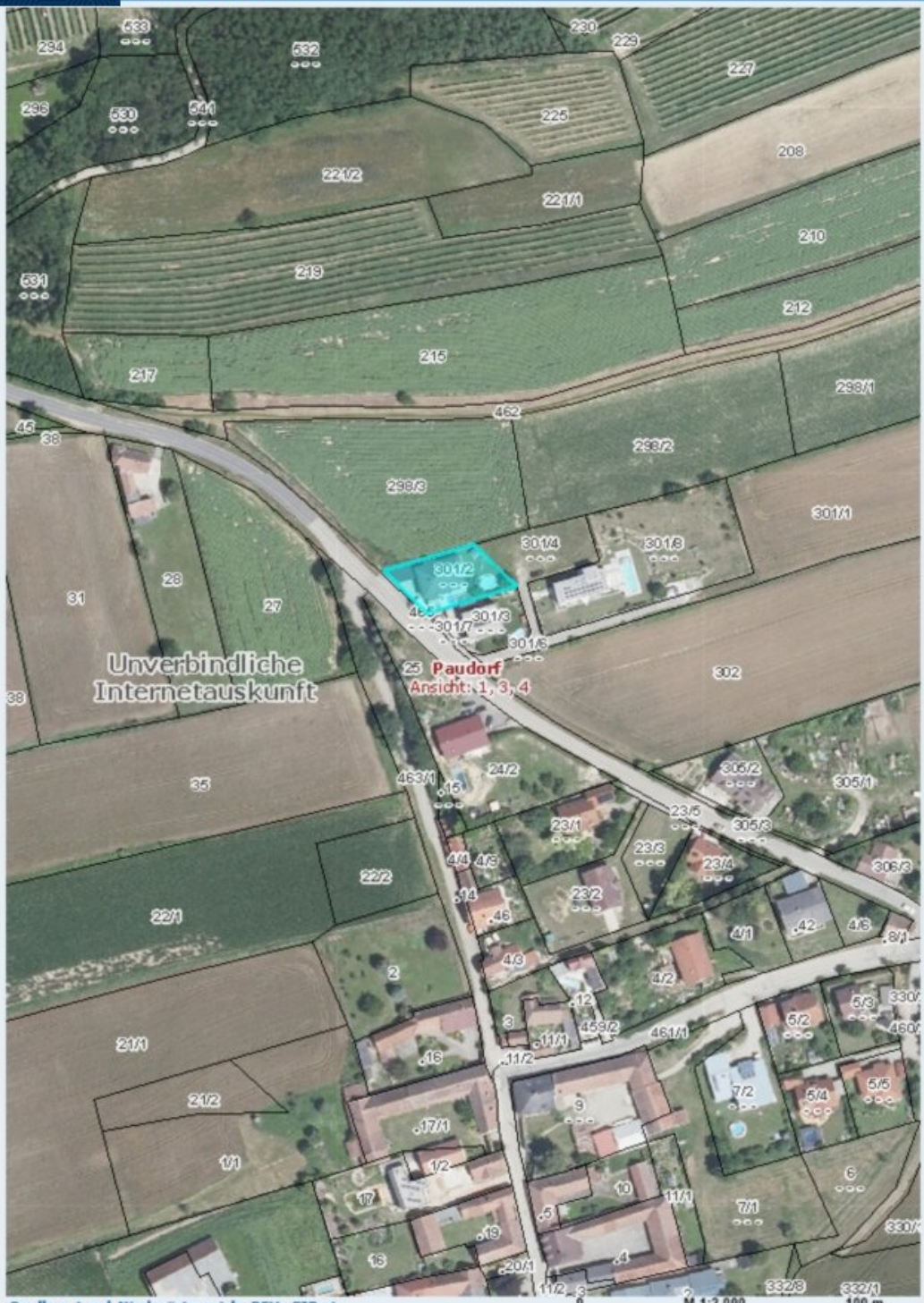
0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 11.03.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



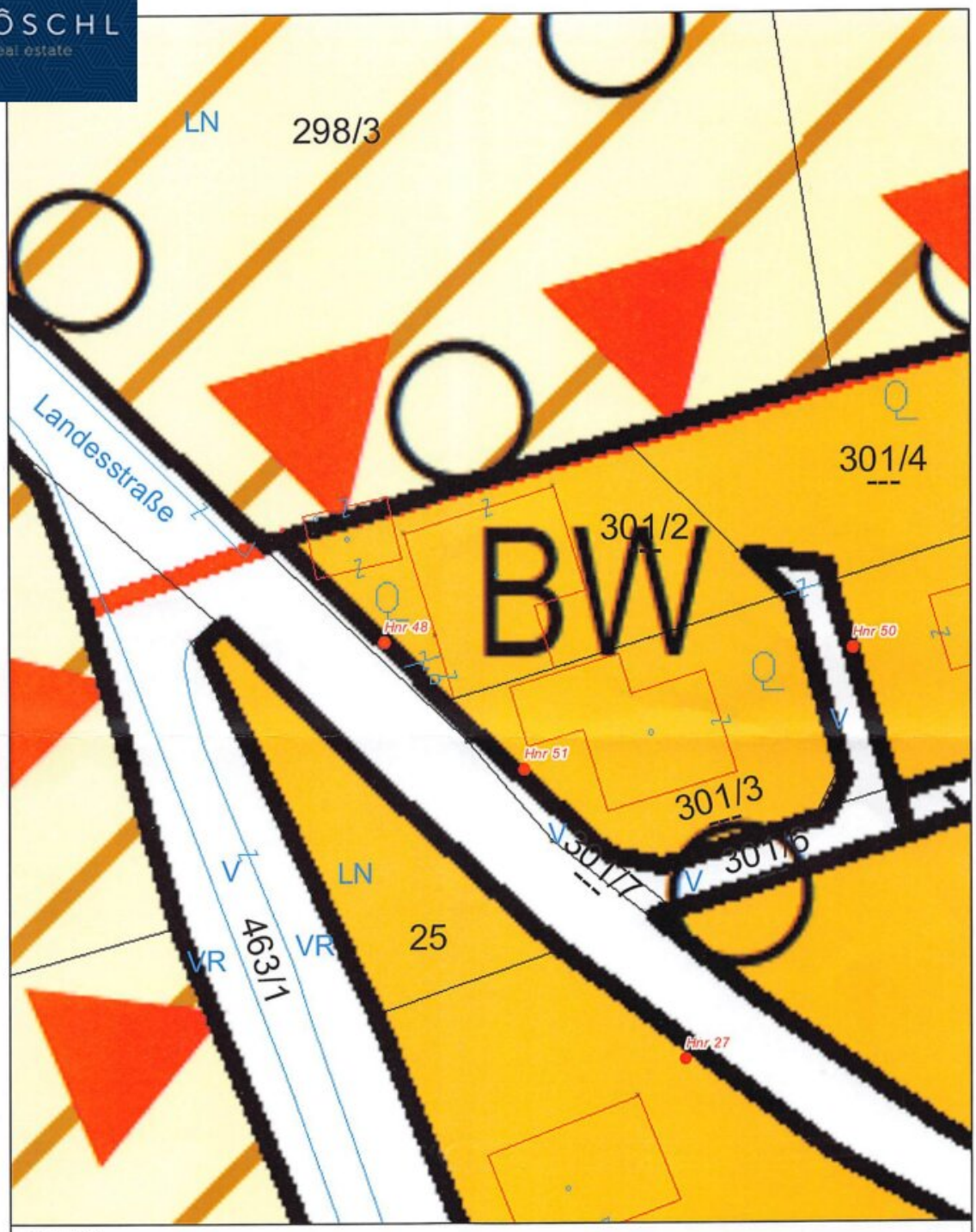

Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 11.03.2024

FRÔSCHL
real estate




***Lageplan***

**Marktgemeinde Paudorf**
3508 Paudorf, Kremserstraße 185
Tel: 02736/6575
e-Mail: gemeinde@paudorf.at

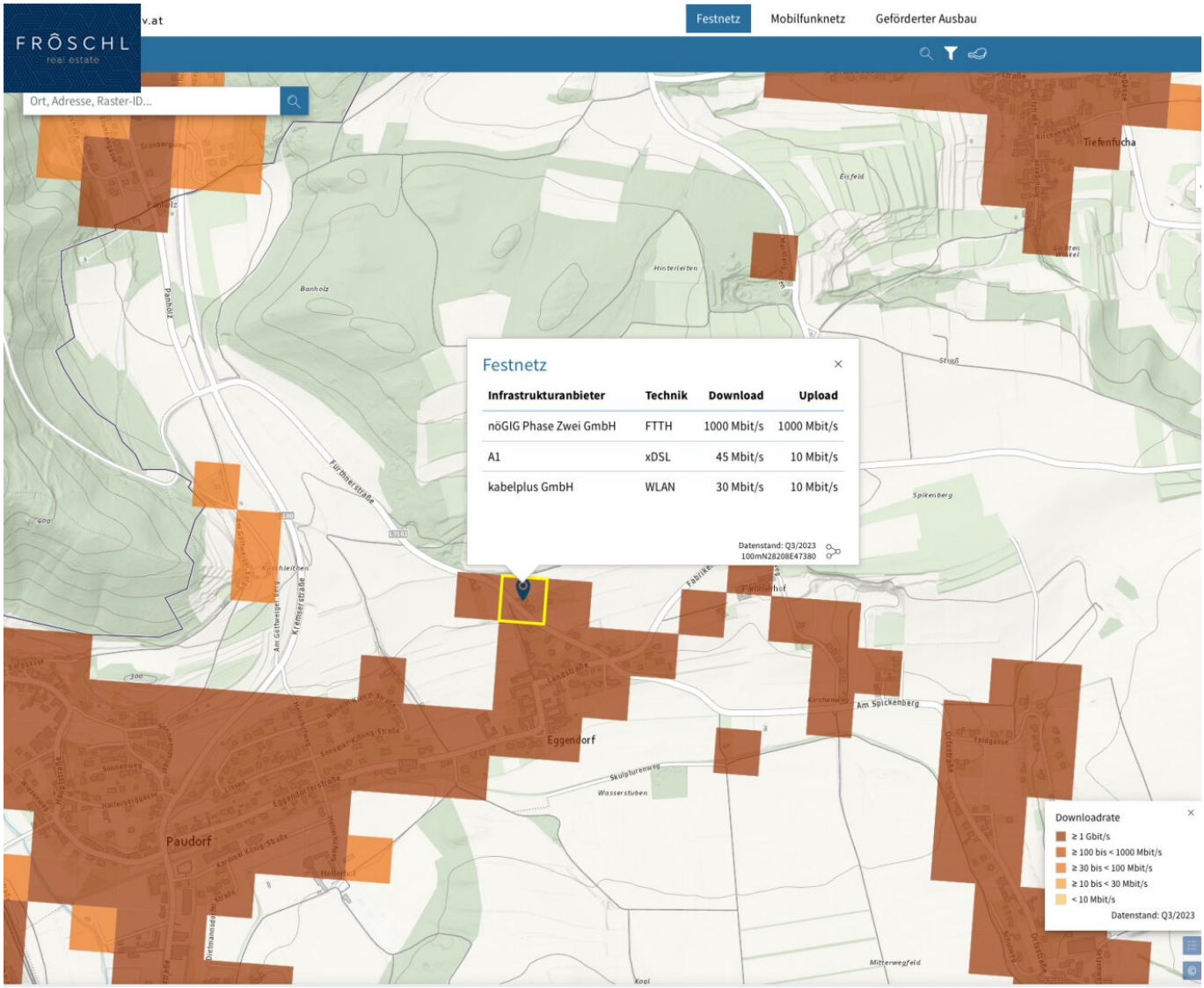
N

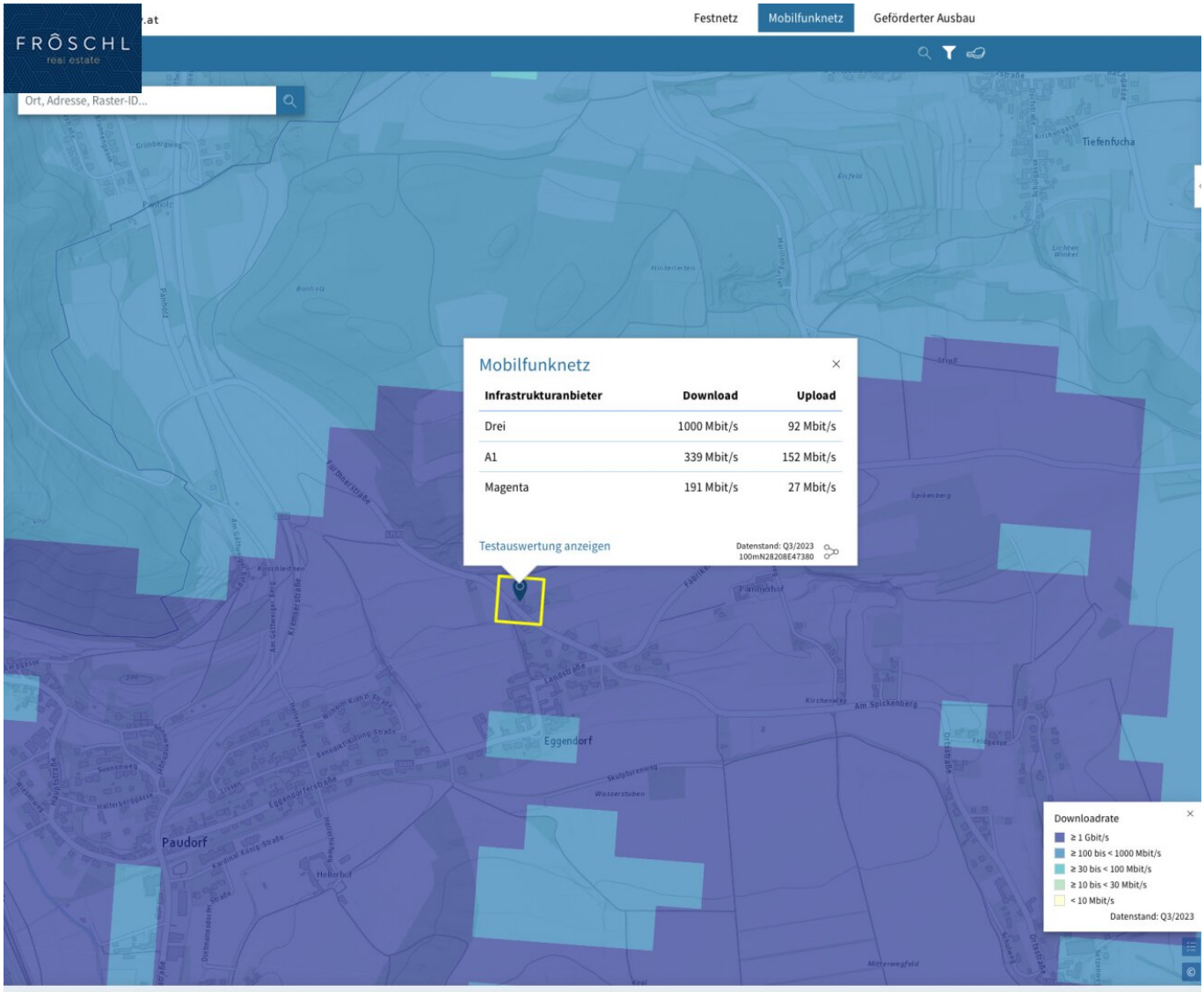
Plotdatum: 25.04.2024
Maßstab (im Original): 1:500
Erstellt durch Anwender:
Oliver Kniewallner_Paudorf

*Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen*
*HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!*

0 5 10 20 Meter

***WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS***


v.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
FRÔSCHL
real estate
Ort, Adresse, Raster-ID...
Festnetz
Infrastrukturanbieter | Technik | Download | Upload
nöGIG Phase Zwei GmbH | FTTH | 1000 Mbit/s | 1000 Mbit/s
A1 | xDSL | 45 Mbit/s | 10 Mbit/s
kabelplus GmbH | WLAN | 30 Mbit/s | 10 Mbit/s
Datenstand: Q3/2023
100mN28208E47380
Tiefenfucha
Eggendorf
Paudorf
Am Spickenberg
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q3/2023


FRÖSCHL
real estate
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Mobilfunknetz
Infrastrukturanbieter
Download
Upload
Drei
1000 Mbit/s
92 Mbit/s
A1
339 Mbit/s
152 Mbit/s
Magenta
191 Mbit/s
27 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q3/2023
100mN28208E47380
Tiefenfucha
Eggendorf
Paudorf
Heilerhof
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q3/2023

| | |
|---|---|
| | Niederösterreich |
| Bezirk | Krems (Land) |
| Gemeinde | Paudorf |
| Katastralgemeinde | Eggendorf (12151) |
| Grundstück | 301/2 |

Information:

Das Grundstück 301/2 in Eggendorf (12151) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

# Objektbeschreibung

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 684 m² und bietet eine ideale Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen. Das Objekt wurde im Jahr 1999 von der Firma Elk in einer Fertigteilbauweise für die Gebäudeflächen im Erdgeschoss auf Gartenebene errichtet, während die Gewerbe- und Kellerflächen auf Straßenebene in massiver Bauweise errichtet wurden. Diese Bauweise kombiniert die Vorteile von Fertigteilbau und Massivbau und bietet eine solide Struktur für verschiedene Nutzungszwecke. Die Liegenschaft wird durch eine Zentralheizung mit Gasbefeuerung beheizt, was eine praktische und bequeme Wärmeversorgung gewährleistet. Zusätzlich steht im Ess-/Wohnbereich ein Schwedenofen für feste Brennstoffe zur Verfügung. Auch in der Werkstatt ist ein Schwedenofen vorhanden, der zusätzliche Wärme in die unteren Geschossebene bringt. Diese Heizungsoptionen bieten Flexibilität und ermöglichen es den Bewohnern, die Wärmequelle je nach Bedarf und Präferenz zu wählen, sei es Gas oder Holz. Dies trägt zum Komfort und zur Gemütlichkeit des Wohn- und Arbeitsbereichs bei.

**Erdgeschoss - Gartenebene ca. 128 m² Nutzfläche: lt. Grundriss inkl. Raumaufteilung und virtuellem 360 ° Rundgang**

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 128 m² und befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes. Hier stehen der Familie großzügige Räumlichkeiten zum Wohnen zur Verfügung.

**Gewerbe u. Kellerflächen: ca. 184 m² Nutzfläche: lt. Grundriss inkl. Raumaufteilung und virtuellem 360 ° Rundgang**

Die gewerblichen Flächen erstrecken sich über ca. 314 m² und sind größtenteils im Keller auf Straßenebene untergebracht. Diese umfassen Bereiche für Gewerbe, Werkstatt, Büro und Nassräume. Zusätzlich gibt es eine Waschküche sowie ein Kellerstüberl inklusive einer Indoor-Sauna.

**Garten u. Terrasse:**

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Terrasse mit ca. 68 m² und einen schönen Garten, die reichlich Gelegenheit bieten, die Sommertage zu genießen. Ein Grillplatz ist vorhanden und es gibt ausreichend Platz für einen kleinen Pool, der das Freizeitangebot ergänzt.

**Technische Merkmale:**

- Das Grundstück ist im Grenzkataster, somit sind die Flächen garantiert.

- Die Größe lt. Grundbuch ist 684 m².

- Grundstück Nr. 301/2 liegt im Bauland Wohnen (BW).

- Bebauungsplan liegt lt. der Gemeinde Paudorf keiner auf, es gilt somit eine ortsübliche Bebauung. Das Gebäude ist in offener Bauweise errichtet

- Es bestehen keine augenscheinliche Verdachtsmomente für Kontaminierung und keine Eintragung im Verdachtsflächenkataster.

- Die Liegenschaft ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

- Stromnetz - EVN; andere Anbieter möglich.

- Wasser und Abwasser and das öffentliche Kanalsystem.

- Auf die gute Energieeffizienz wird hingewiesen.

**Sonstige Hinweise:**

- Die nördliche Einfriedungsmauer in Richtung des angrenzenden Ackers wurde ohne entsprechende baurechtliche Genehmigung errichtet. Eine nachträgliche Bewilligung ist gegebenenfalls erforderlich.

- Die Terrasse wurde vom ursprünglichen Errichter der Immobilie größer ausgeführt als im genehmigten Einreichplan vorgesehen. Zudem wurde ein Lichtfenster in die Terrasse integriert, das ebenfalls nicht dem ursprünglichen Plan entspricht.

- Die Liegenschaft wird in einem dem Alter und der bisherigen Nutzung entsprechenden gebrauchten Zustand verkauft. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass einzelne bauliche Ausführungen nicht dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Insgesamt bietet dieses Objekt eine vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einer attraktiven

Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen sowie ansprechenden Freizeiteinrichtungen im Freien.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieser vielseitigen Liegenschaft.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser tollen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung unter:** +43 664 1838 268 **oder senden Sie mir eine E-Mail:** christian@froeschl.estate

**Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie die neuesten Objekte sowie 360º virtuelle Rundgänge! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

## Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <5.500m
Polizei <5.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap