

Wohnhaus mit Geschäftsflächen – Zentrale Lage in Horn



Objektnummer: 4877

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3580 Horn
Zustand:	Teil_vollsanziert
Wohnfläche:	274,98 m²
Nutzfläche:	926,31 m²
Terrassen:	2
Garten:	108,00 m²
Keller:	327,73 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	430.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Itana Pavicevic

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 667 777 7858
F +43 1 512 14 84





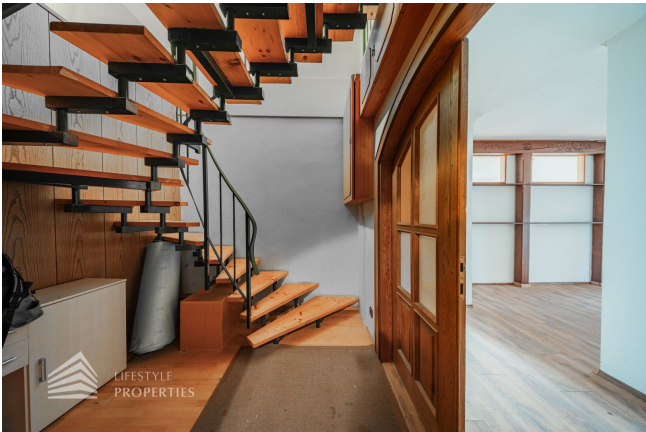












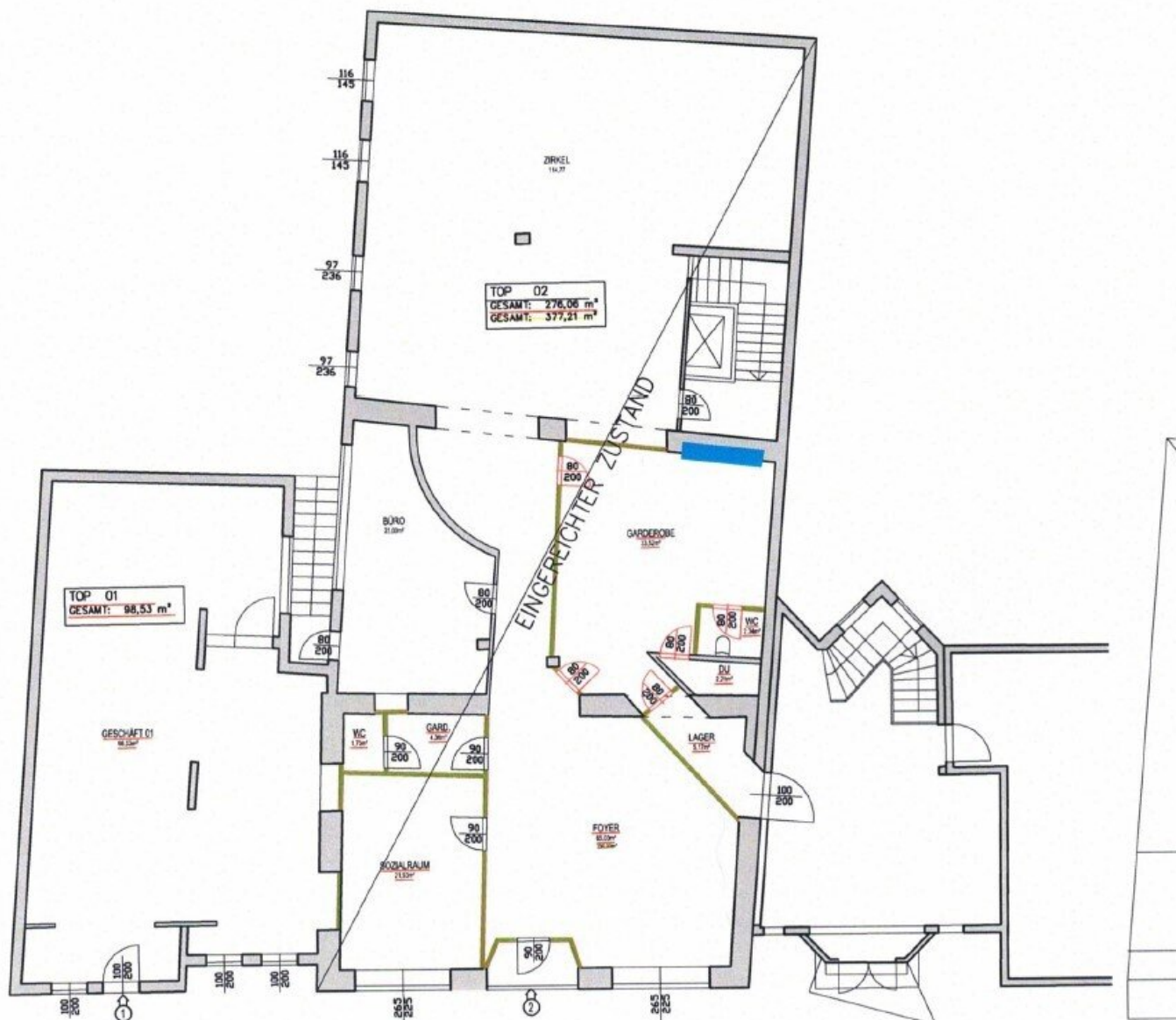


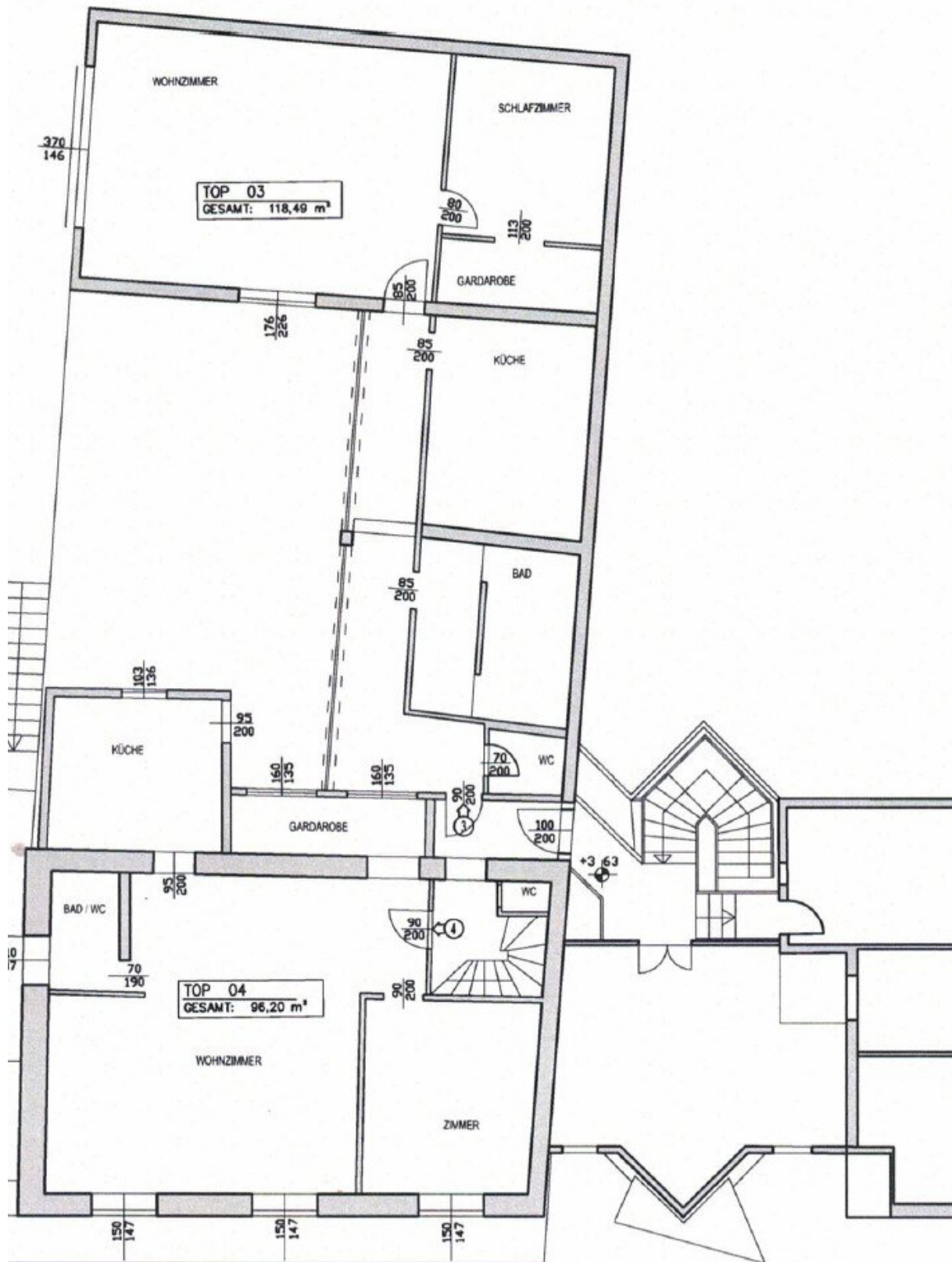


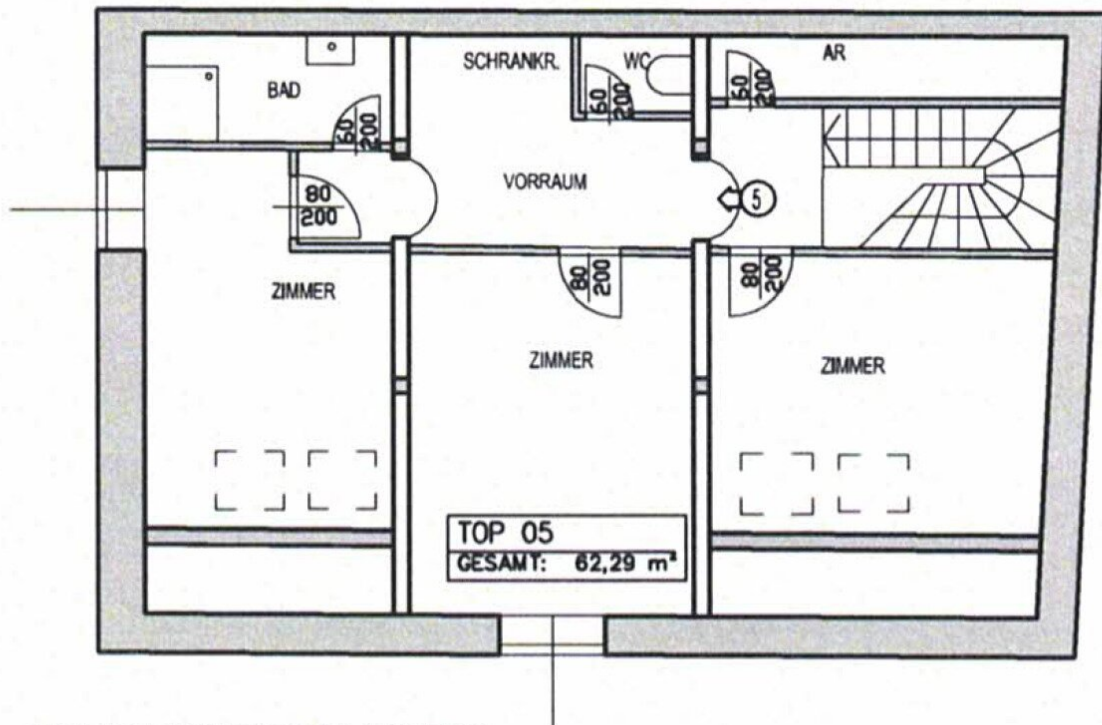












DACHGESCHOSS

Architectural floor plan of a building, showing various rooms and their dimensions. The plan includes a large central area labeled 'LAGER' (Warehouse) with dimensions 116,23 M² and 80,90 M². Other rooms include 'LAGERRÄUME' (Storage Rooms), 'HEIZ-RAUM' (Heating Room), 'TECHNIKRUM' (Technical Room), 'VORR.' (Store), 'TANKR.' (Tank Room), 'GARD.' (Garage), and 'STIEGEN' (Stairs). The plan also shows a 'GRUNDGRENZE' (Boundary Line) and a 'Wind F 90' (Wind F 90) area. Dimensions are provided in meters (M) and centimeters (CM). The plan is oriented with North (N) indicated by an arrow.

Rooms and Dimensions:

- LAGER: 116,23 M²
- LAGER: 80,90 M²
- LAGERRÄUME: 12,50 M²
- HEIZ-RAUM: 12,50 M²
- TECHNIKRUM: 12,50 M²
- VORR.: 5,78 M²
- TANKR.: 8,99 M²
- HEIZR.: 5,02 M²
- GARD.: 20,74 M²
- LAGER: 15,26 M²
- LAGER: 10,58 M²

Other labels and dimensions:

- Wind F 90
- GRUNDGRENZE
- Stiegen
- 116,23
- 80,90
- 12,50
- 12,50
- 5,78
- 8,99
- 5,02
- 20,74
- 15,26
- 10,58

GRUNDRISSE KIDLLERGESCHLOSSES

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Wohnhaus im Herzen des Waldviertels, in Horn.

Die Liegenschaft wurde vor rund 10 Jahren umfassend saniert. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem die Etagenheizung, die Elektroleitungen sowie das Dach erneuert. Beheizt wird das Gebäude über eine moderne Gaszentralheizung. Das Objekt ist sofort übernahmebereit und eignet sich hervorragend als Wohnhaus sowie als nachhaltige Kapitalanlage.

Die Immobilie gliedert sich in mehrere Nutzungseinheiten:

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Geschäftslokale:

- Ein Lokal mit einer Fläche von ca. 98,53 m², derzeit leerstehend
- Ein weiteres Geschäftslokal mit ca. 276,61 m², aktuell unbefristet vermietet

Im Obergeschoss stehen zwei Wohnungen mit jeweils eigenen Terrassen zur Verfügung:

- Eine ca. 118,49 m² große Wohnung, befristet vermietet bis 31.05.2029
- Eine weitere Wohnung mit ca. 96,20 m², derzeit leerstehend

Im Dachgeschoss befindet sich eine zusätzliche Wohneinheit mit ca. 62,29 m², ebenfalls leerstehend.

Das Raumangebot wird durch zwei großzügige Kellereinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 328 m² ergänzt, die sich hervorragend als Lagerflächen eignen und derzeit teilweise vom Eigentümer als Lager genutzt werden.

Durch die Kombination aus bereits vermieteten und sofort verfügbaren Einheiten bietet das Objekt ein besonders attraktives und sicheres Ertragspotenzial für Investoren. Bei

Vollvermietung ist eine Rendite von ca. 6% realistisch erzielbar. Die Rendite wurde auf Basis der aktuell vermieteten Objekte zu einem reduzierten Mietpreis berechnet (Vereinbarung zwischen Eigentümer und Mietern aufgrund von Investitionen der Mieter), während für die nicht vermieteten Flächen ein Quadratmeterpreis von 5 €/m² angenommen wurde. Die Kellerfläche von ca. 328 m² wurde in der Berechnung nicht miteinberechnet. Die Bauweise, der gepflegte Zustand und die vielseitige Nutzung machen diese Liegenschaft zu einer ausgezeichneten Investitionsmöglichkeit.

Die Lage im Zentrum von Horn bietet hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Hauptplatz ist nur etwa 500 Meter entfernt, der Bahnhof rund 200 Meter – bequem zu Fuß erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Höbarthmuseum, das Kunsthaus Horn, Schulen, Supermärkte, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraßen B2 und B4 bestehen direkte Verbindungen nach Krems und St. Pölten. Zusätzlich sorgen mehrere Buslinien – unter anderem die Linie 175 – für eine direkte Verbindung nach Wien Praterstern und in die umliegende Region. Eine gute Zufahrt sowie vorhandene Parkmöglichkeiten runden das Gesamtbild ab.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse – vor Kaufanbotlegung – weitere vertrauliche Unterlagen zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieses vielseitigen Zinshauses mit guter Struktur, guter Lage und attraktiver Zukunftsperspektive.

Itana Pavicevic

national - Tel: [0667 77 77 858](tel:06677777858)

international - Tel: [+43 667 77 77 858](tel:+436677777858)

e-mail: pavicevic@lifestyle-properties.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap