

## **Wohn- und Geschäftsraum in historischen Räumlichkeiten!**



Erdgeschoss

**Objektnummer: 6361/258**

**Eine Immobilie von SAW Consulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3610 Weißenkirchen in der Wachau |
| <b>Zustand:</b>          | Voll_saniert                     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 190,39 m <sup>2</sup>            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. BW Anke Schuch**

SAW Consulting e.U.  
Kirchenstraße 14  
7431 Bad Tatzmannsdorf

T +43 664 183 89 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der **malerischen Wachau** – einer der schönsten Regionen Österreichs! Dieser beeindruckende Wohn- und Geschäftsraum im Herzen von **Weißkirchen** bietet Ihnen nicht nur ein hervorragendes Wohnambiente, sondern auch eine repräsentative Geschäftsfläche.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. **190,39 m<sup>2</sup>** und einem vollsanierten Zustand ist dieser Wohn- und Geschäftsraum eine wahre Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Die Lage könnte nicht besser sein. Weißkirchen begeistert mit seiner charmanten Dorfgemeinschaft und bietet Ihnen eine Vielzahl an Annehmlichkeiten direkt vor der Tür. Egal, ob Sie einen Arztbesuch, den Einkauf im Supermarkt oder einen frischen Brötchenkauf in der Bäckerei planen – alles ist fußläufig erreichbar. Für Familien ist die Nähe zu Schule und Kindergarten ein großer Pluspunkt und bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur für die Kleinsten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Dank der nahegelegenen Bus- und Bahnhaltestellen sind Sie bestens mit der Umgebung verbunden. So gelangen Sie mühelos in die umliegenden Städte oder können die herrliche Wachau mit ihren Weinbergen und malerischen Landschaften erkunden.

Ausstattung und Highlights:

- Wohnfläche von **ca. 190,39 m<sup>2</sup>**
- **Energieeffiziente Heizsysteme** - Kombination aus Wärmepumpe und Pelletsheizung
- **Historischer Innenhof** – Parkmöglichkeit für mind. 4 PKWs
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**

Attraktives Investment in erstklassiger Lage:

- Weißkirchen in der Wachau bietet ein einzigartiges Umfeld mit **hohem Wertsteigerungspotential**

- Die Region verzeichnet eine **anhaltend hohe Nachfrage** nach Mietobjekten, was auf **attraktive Mietrenditen** hindeutet
- Als UNESCO-Welterbe zieht die Wachau jährlich zahlreiche Touristen an, was das Potential für **Ferienvermietung** erhöht.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese **besondere Immobilie** zu erfahren und einen **Besichtigungstermin** zu vereinbaren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap