

# **Großes Wohn-Geschäftshaus mit vielen Möglichkeiten!**



  
**IMMOSVIERTEL**

**Objektnummer: 178102566**

**Eine Immobilie von IMMOSVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3680 Persenbeug-Gottsdorf
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	470,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 336,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,40
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.740,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Öllinger**

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21





 IMMOSTVIERTEL



 IMMOSTVIERTEL



 IMMOSTVIERTEL







 IMMOSTVIERTEL

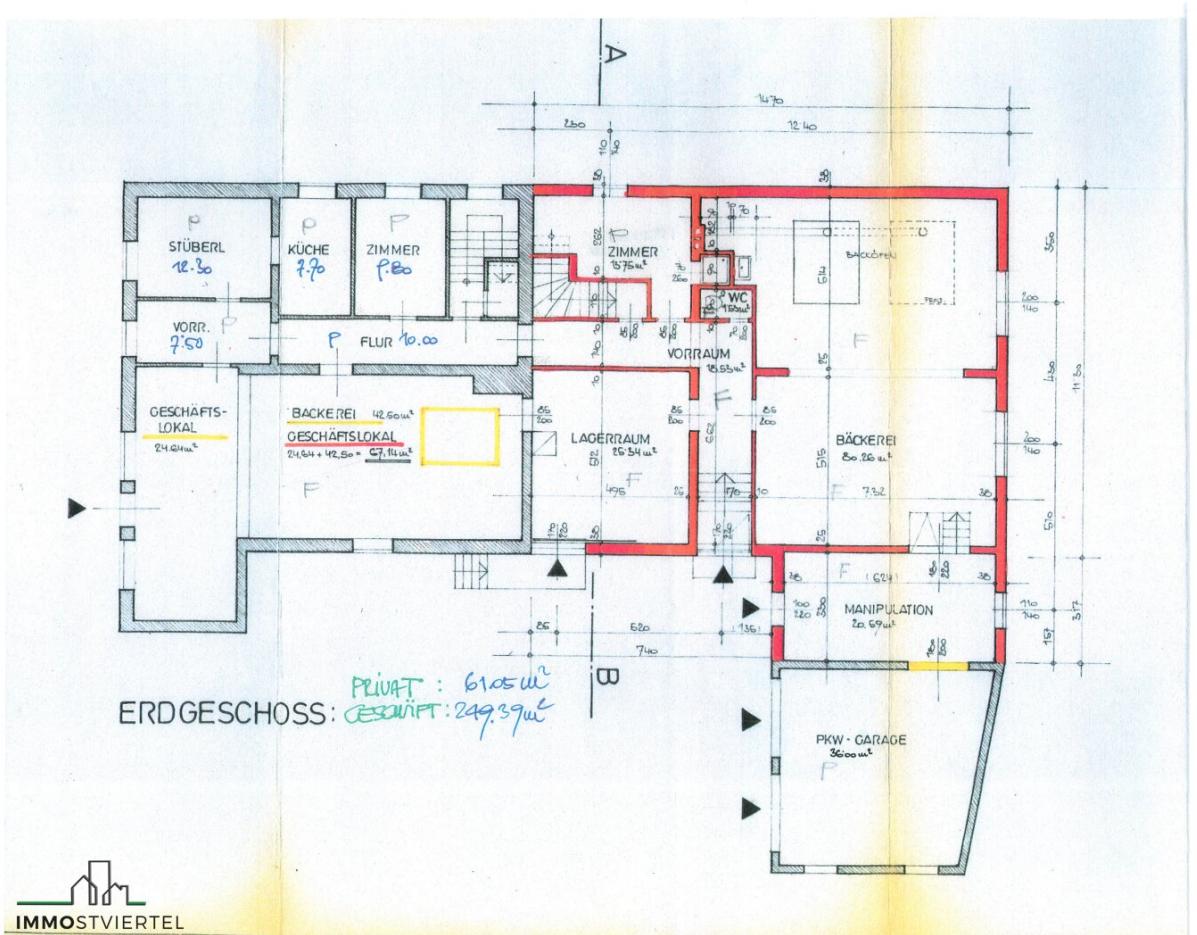


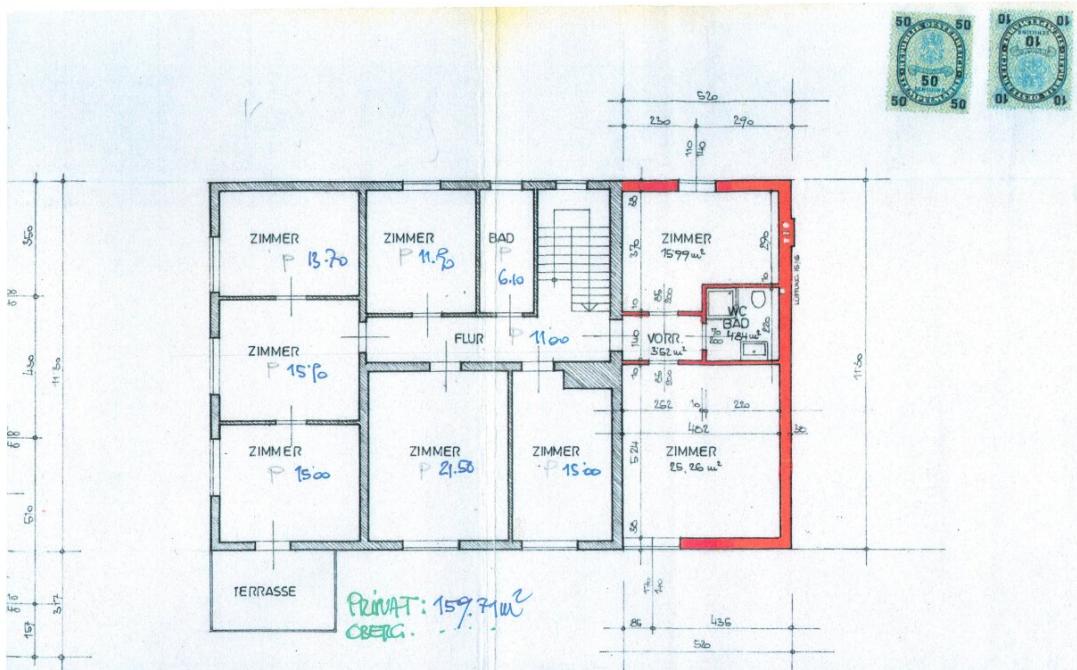
 IMMOSTVIERTEL





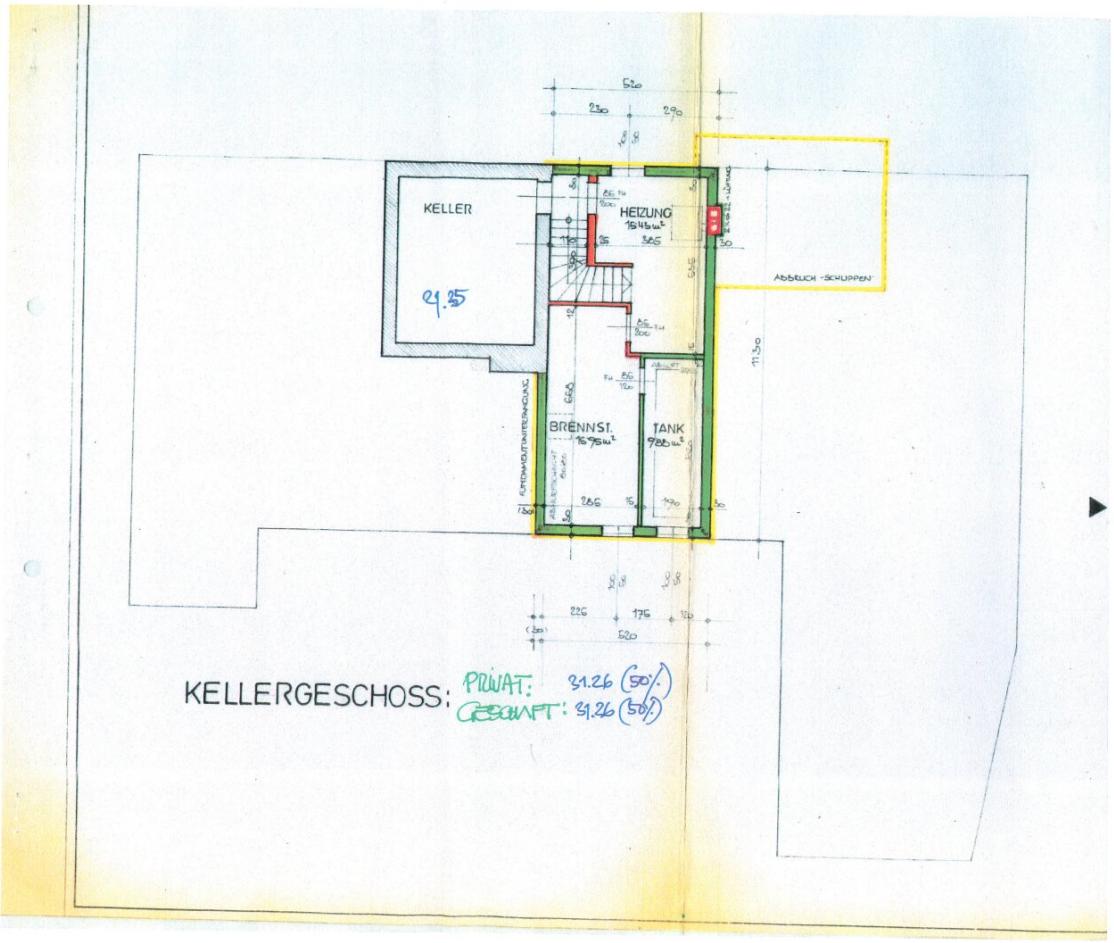


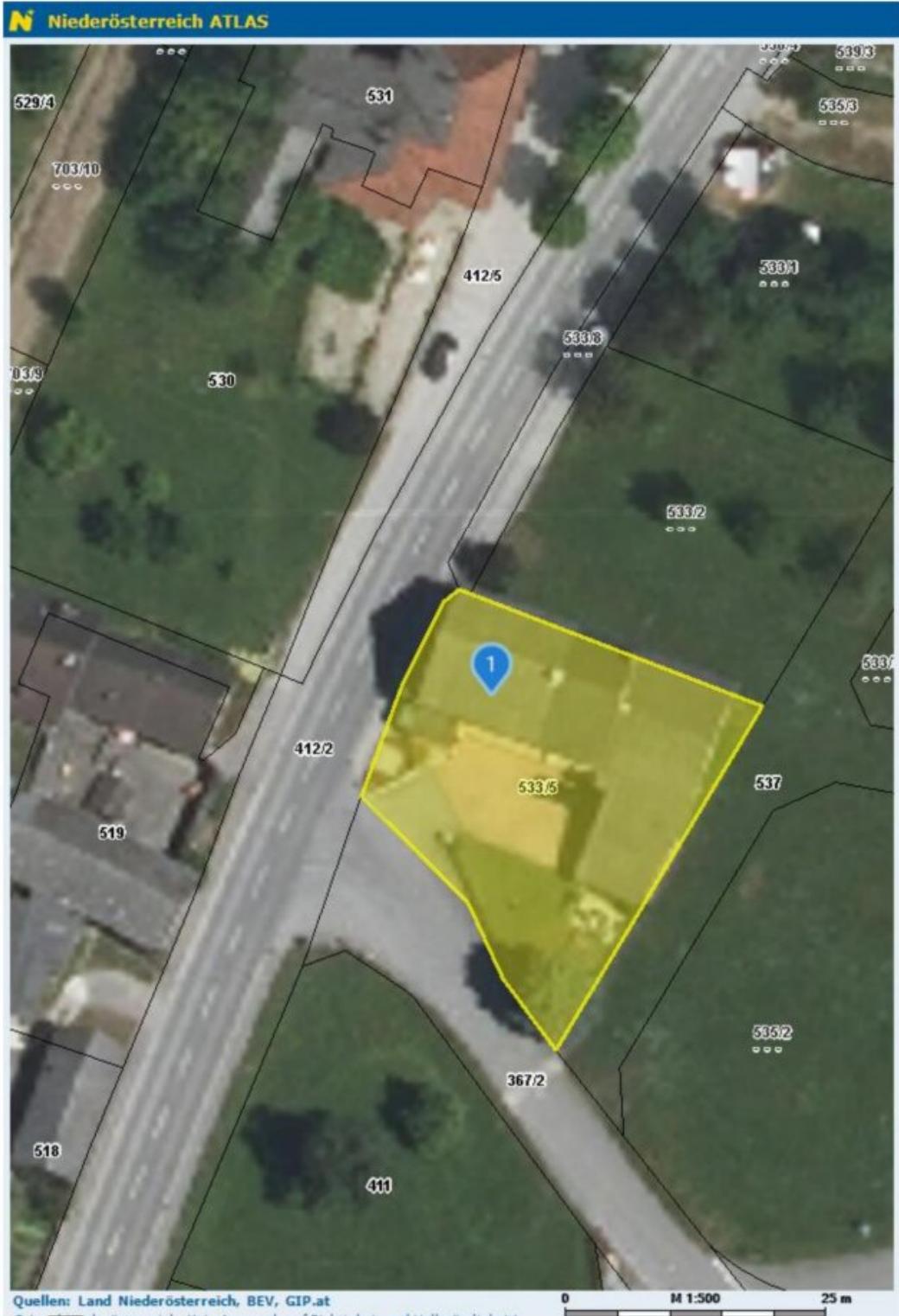


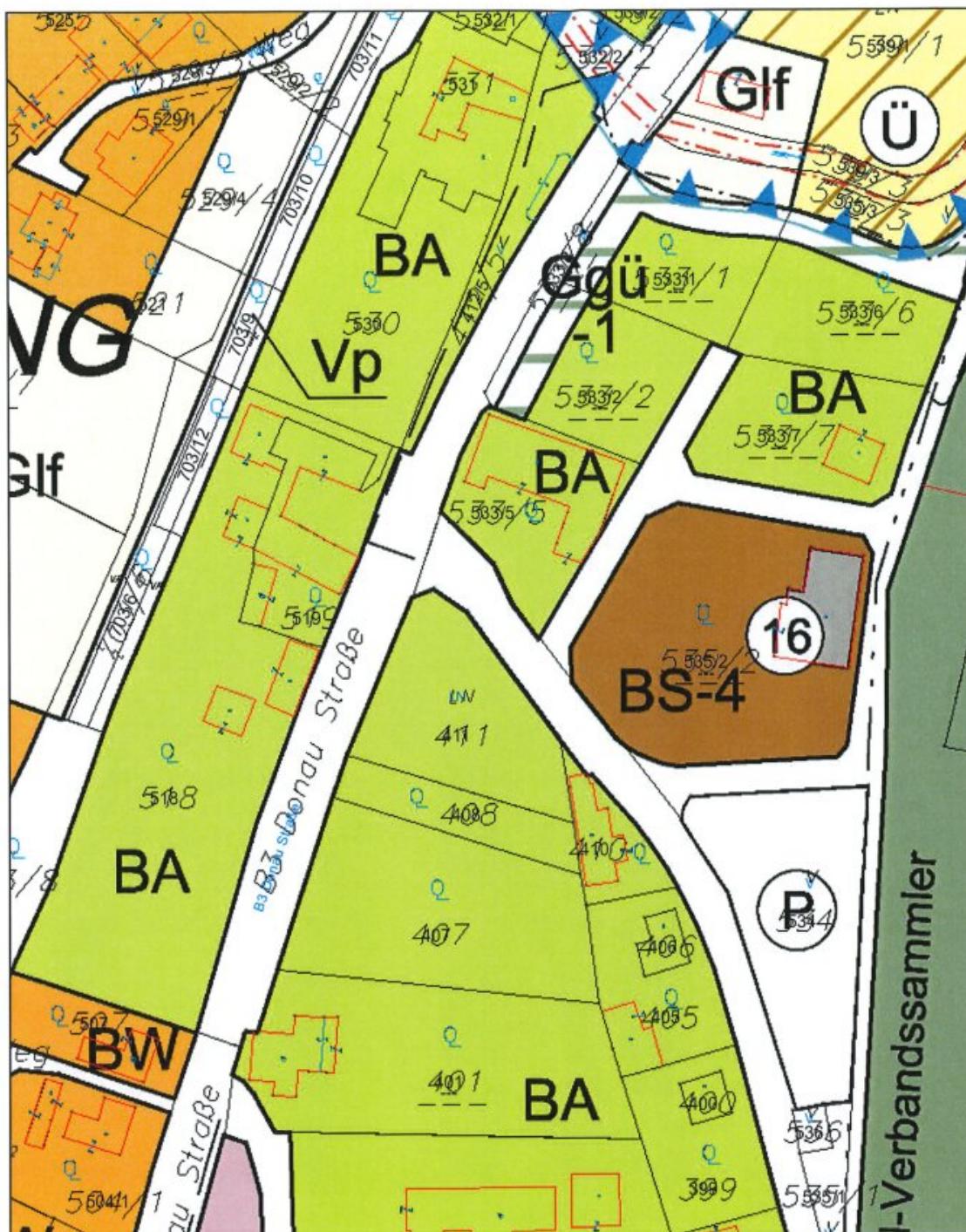


### OBERGESCHOSS:

■ STAHLBETON	■ HOLZ
■ STAMPFBETON	■ ABBRUCH
■ ZIEGEL	■ ALTBESTAND







## Lageplan

**Marktgemeinde Persenbeug-Gottsdorf**  
3680 Persenbeug, Rathausplatz 1  
Tel: 07412/52206  
e-Mail: gemeinde@persenbeug-gottssdorf.at



Plotdatum: 29.10.2025  
Maßstab (im Original): 1:1 000  
Erstellt durch Anwender:  
Andrea Stricker\_Persenbeug-Gottsdorf

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



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS



IMMOSTVIERTEL

## Objektbeschreibung

- \* Wohn - Geschäftshaus in frequentierter Lage mit vielen Möglichkeiten
- \* Grundfläche: 872 m<sup>2</sup>
- \* Widmung: Bauland Agrar
- \* Bauakt Ursprung Um und Zubau des Wohn-Geschäftshaus - Bäckerei 1930 weiterer Zubau 1948
- \* Zubau Garage 1977
- \* Adaptierung - Um und Zubau auf heutigen Stand 1984
- \* Benützungsbewilligung 1994
- \* Wohnfläche im Wohnhastrakt ca. 220 m<sup>2</sup> Wfl. davon im EG ca. 61 m<sup>2</sup> und im OG ca. 159 m<sup>2</sup>
- \* Geschäftsfläche samt Büro, Lagerräume, WC und Aufenthaltsraum sowie ehem. Bäckerei gesamt ca. 250 m<sup>2</sup>
- \* Nutzfläche gesamt ca. 470 m<sup>2</sup> zzgl. Garagen und Teilkeller
- \* Teilkeller mit Heiz und Tankraum ca. 62 m<sup>2</sup>
- \* 2 Garagen mit ca. 36 m<sup>2</sup> sowie ausreichend Stellplätze
- \* Fenster ca. 1984 2 fach verglast
- \* Großteils Außenrolllos im Wohnbereich
- \* Küche inkl. Geräte im EG wurde ca. 2018 neu eingebaut
- \* Beheizung erfolgt derzeit über Radiatoren mittels Öl- Zentralheizung BJ 1984 mit ca. 8000 l Stahltank
- \* Kamin vorhanden alte Selch im DG
- \* kleiner Garten mit Potenzial
- \* Hochwasserschutz wurde für den Bereich Persenbeug-Gottsdorf errichtet

- \* Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- \* Feuchtigkeitsschaden unter der Terrasse
- \* Sanierungen mit viel Gestaltungsmöglichkeiten für den oder die Käufer
- \* Übergabe 3 Monate ab Kaufvertrag

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap