

**\*\*\*\*\* Einfamilienhaus mit Fremdenzimmern und CAFE \*\*\*\*\***



**Objektnummer: 1633/325**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3151 St. Pölten              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1993                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 369,90 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                            |
| <b>Keller:</b>                       | 68,41 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 111,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,72                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 450.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tanja Baumgartner**

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

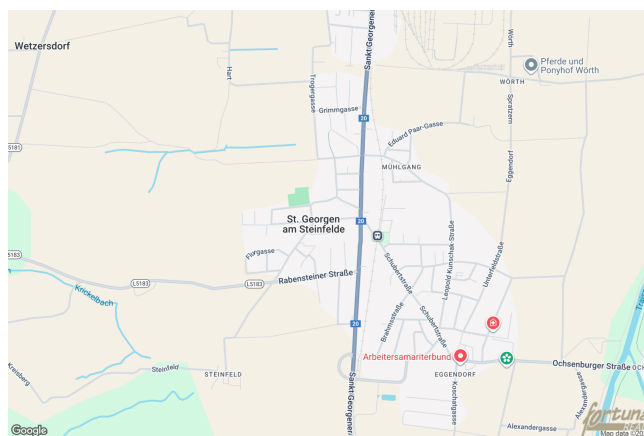


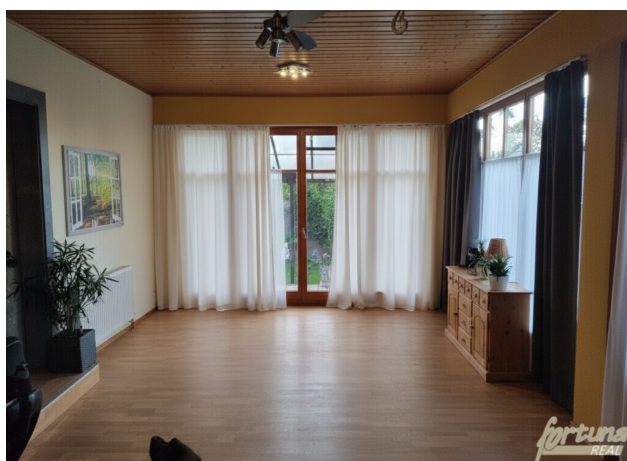






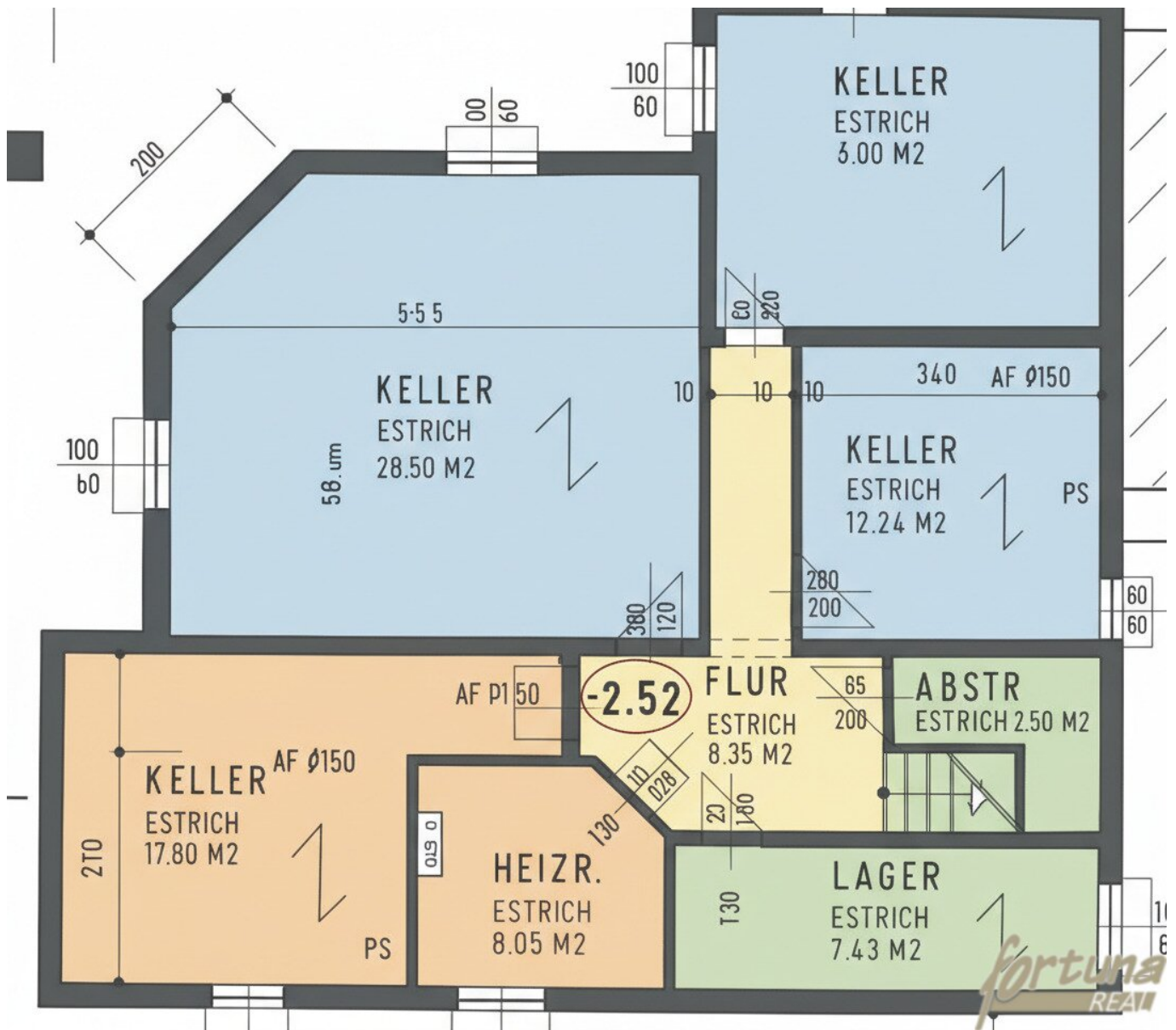












# Objektbeschreibung

## Attraktive Immobilie mit Gästehaus und Café im Erdgeschoss

Wir freuen uns, Ihnen ein einzigartiges Immobilienangebot präsentieren zu dürfen. Diese charmante Liegenschaft vereint privates Wohnen mit einer lukrativen Geschäftsmöglichkeit und eignet sich perfekt für Investoren oder für Familien, die eine Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche suchen. **Es besteht auch die Möglichkeit dieses Haus ausschließlich privat zu nutzen !!!!**

Das Hauptgebäude bietet Ihnen großzügige Wohnräume mit modernem Komfort. Die Gestaltung ist hell und einladend, sodass Sie sich sofort wohlfühlen werden. Im Erdgeschoss befindet sich ein gut etabliertes Café, das bei Einheimischen und Touristen gleichermaßen beliebt ist. Dies bietet nicht nur eine angenehme Atmosphäre für Gäste, sondern auch eine stabile Einkommensquelle.

Das Gästehaus verfügt über mehrere gut vermietete Zimmer, die durch ihre besondere Ausstattung und die zentrale Lage beste Vermietungschancen bieten. Die Zimmer sind stets gut belegt und garantieren Ihnen eine attraktive Rendite.

Zusammenfassend handelt es sich hier um eine hervorragende Gelegenheit, sowohl ein Zuhause als auch ein profitables Geschäft zu erwerben. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns bitte.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <9.000m

### Kinder & Schulen

Schule <4.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <5.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap