

**Neuhofen an der Krems, Haus mit Kleinwohnungen und
Zimmer zu kaufen! PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 5950/4419

Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4501 Neuhofen an der Krems
Baujahr:	1850
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	567,00 m ²
Garten:	142,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	290,00 €
Heizkosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Girkinger akad.IM

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

T +43 732 77 52 00
H +43 664 386 26 80

















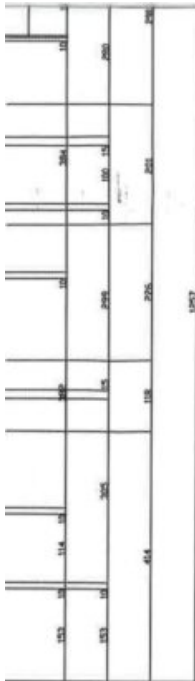






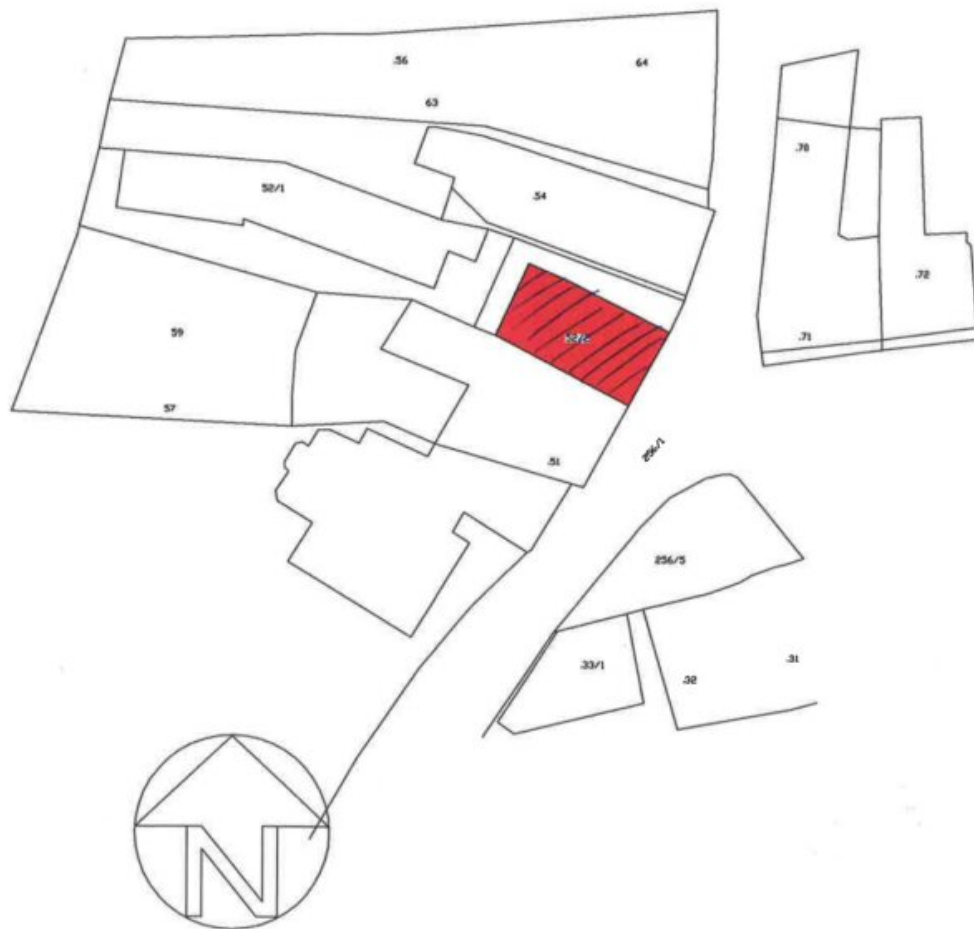






GESAMTAUSBAUFLÄCHE DG = 163.07m²

**UM NACHSICHT bzw.ABLÖSE der erforderlichen
STELLPLÄTZE sowie Bauplatzbewilligung wird
angesucht**



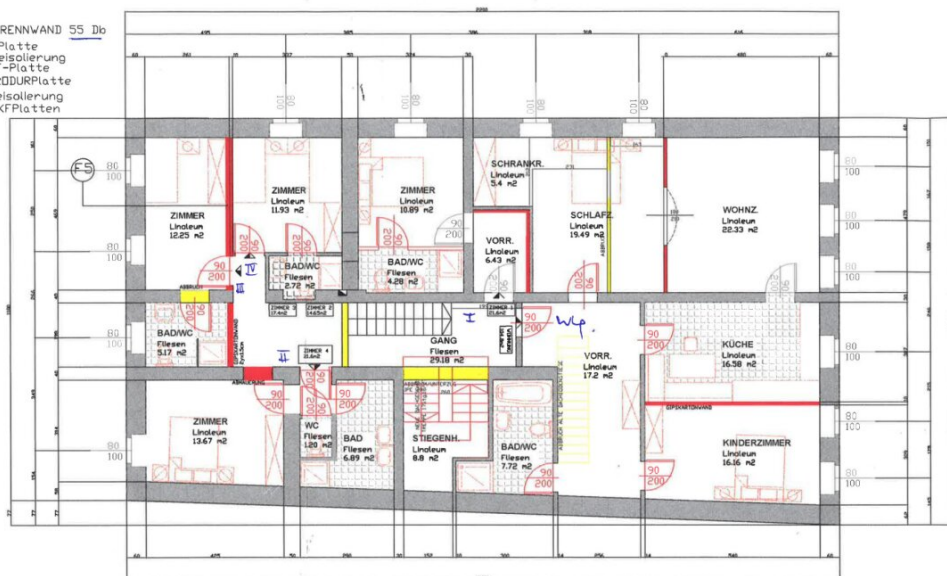
LAGEPLAN M 1 1000

FS
WOHNUNGSTRENNWAND 55 Db
2x1,5 GKF-Platte
10cm Teiwolleisolerung
1x1,5cm GKF-Platte
1x2cm STYRDURPlatte
10cm Teiwolleisolerung
2x 1,5cm GKFPlatten

NACHBARHAUS

2x1,5 GKF 50
10 2x1,5 GKF 50

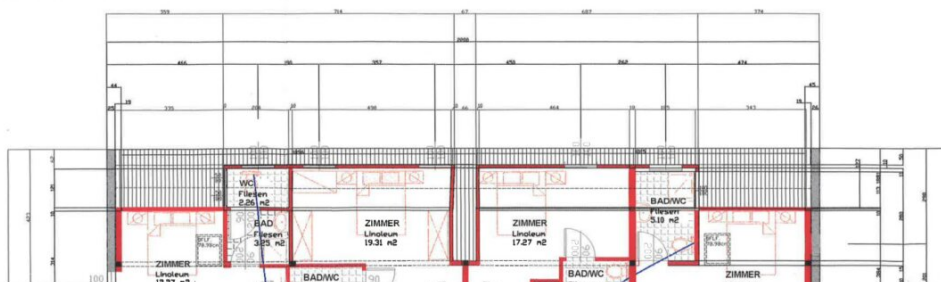
Tel.
Rinnschalle



OBERGESCHOSS

MEDIALEVERLENDUNG AN 12 BRN KID-100

NACHBARHAUS



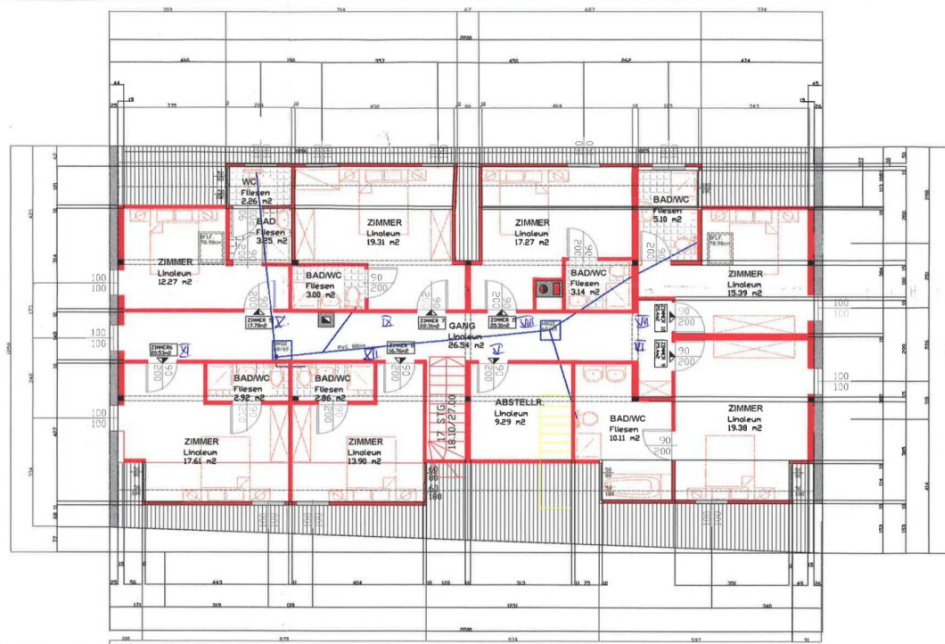
ERI

GE

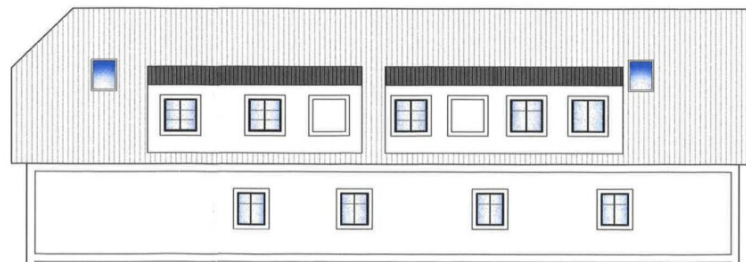
UM

5.15 VERLEBUNG MIT 40 BUCH HOLZ

ICH BARHAUS



DACHGESCHOSS



GESAM

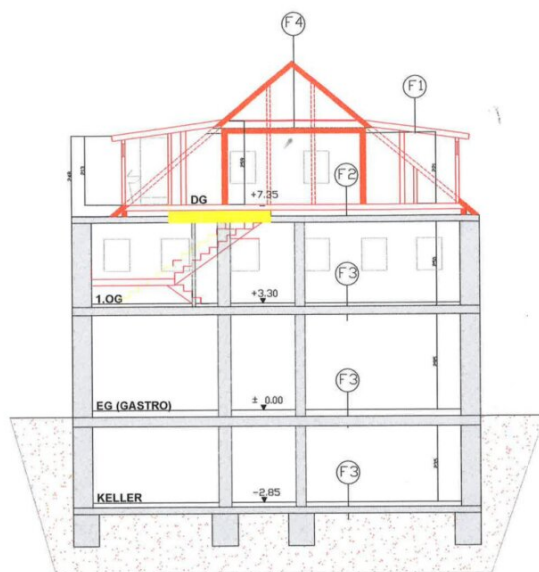
UM NACH
STELLPL
angesuc

- (F1)
- Dacheindeckung
 - Rauhschalung 24mm
 - Sparren 16cm
 - 21cm Isolierung
 - 2x1,5cm GKF-Platten

- (F2)
- Bodenbelag 1cm
 - 7cm Estrich
 - 5cm Trittschalldämmung
 - 2,4cm Schalung
 - 18cm Holzkörner dazw. Beschüttung
 - 2,4cm Schalung
 - Putzträger
 - 2cm KZM-putz

- (F3)
- BESTAND

- (F4)
- Porenverschlussplatte begehbar
 - 21cm Teilleisolation
 - Zangen 16cm
 - 2x 1,5cm GKF-Platten



SCHNITT

- F1
- Dacheindeckung
 - Rauhschalung 24mm
 - Spärren 16cm
 - 21cm Isolierung
 - 2x1,5cm GKFPlatten

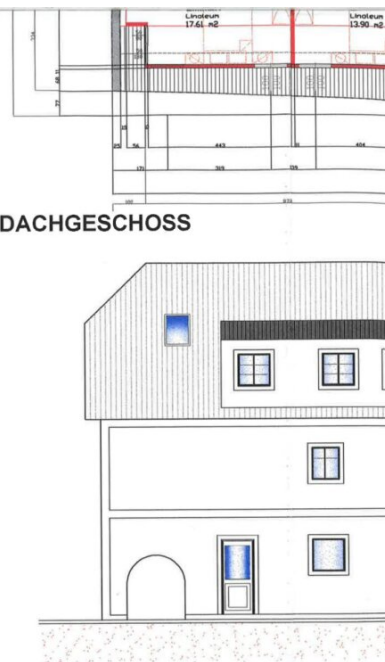
- F2
- Bodenbelag 1cm
 - 7cm Estrich
 - 5cm Trittschalldämmung
 - 2,4cm Schalung
 - 18cm Holztrüme dazw.Beschüttung
 - 2,4cm Schalung
 - Putzträger
 - 2cm KZM-Putz

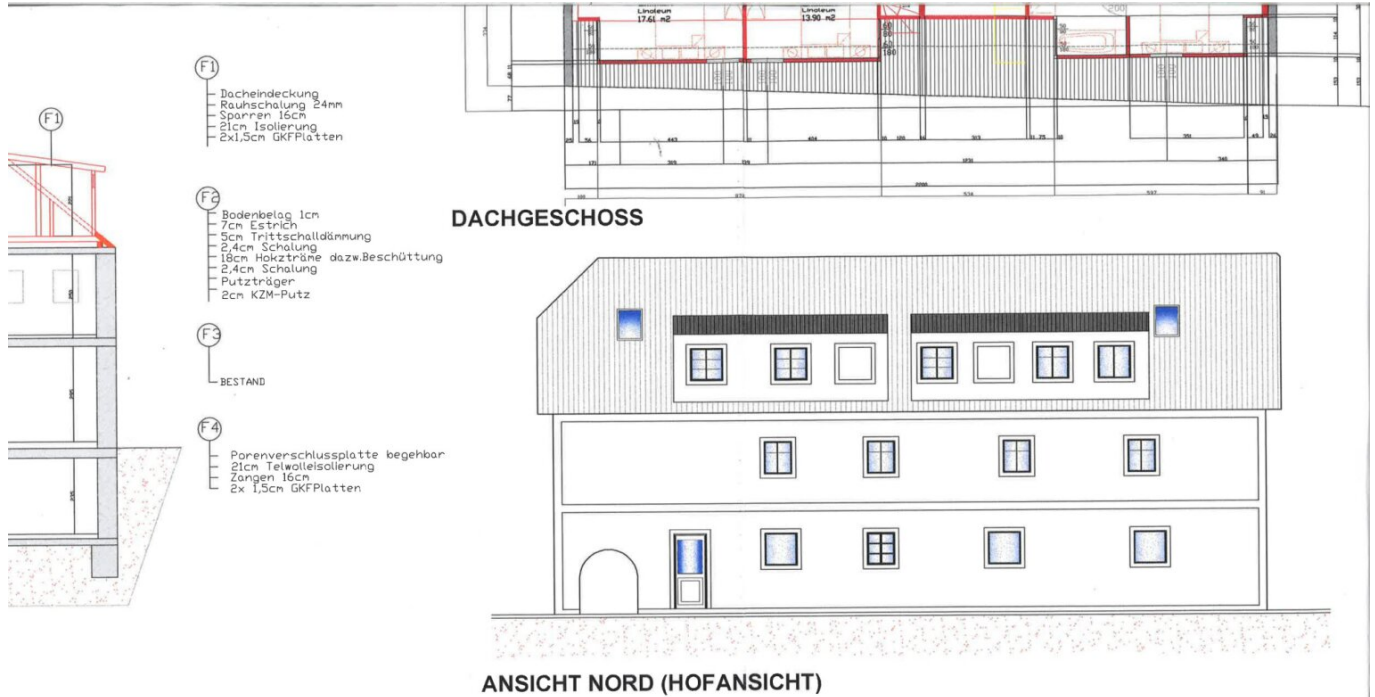
- F3
- BESTAND

- F4
- Porenverschlussplatte begebar
 - 21cm Teilwolleisolierung
 - Zäunen 16cm
 - 2x 1,5cm GKFPlatten

DACHGESCHOSS

ANSICHT NORD (HOFANSICHT)







ANSICHT OST (STRASSENANSICHT)

Objektbeschreibung

Neuhofen an der Krems, Haus mit Kleinwohnungen und Zimmer zu kaufen! PROVISIONSFREI

Sie suchen nach einer vielversprechenden Anlageimmobilie in einer aufstrebenden Region? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Neuhofen an der Krems, nur wenige Minuten vom Haid Center entfernt, steht ein beeindruckendes Zinshaus zum Verkauf. Mit einer Gesamtnutzfläche KG, EG, 1.OG und DG von 567 m² und einem Kaufpreis von 429.000,00 NETTO + MWST€ bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude umfasst eine großzügige **Gewerbefläche** im Erdgeschoss samt Kleinwohnung sowie **Zimmer** im ersten Obergeschoss. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren teilweise saniert, darunter die Heizung und die Zimmer/Gaststätte. Das Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial zur Ausbaumöglichkeit, z. B. in Form von Kleinwohnungen oder einem zusätzlichen Gästebereich.

Etagenaufteilung

EG : Gewerbefläche von ca. 150m² - WC-Anlagen für Damen und Herren jeweils ca. 7m² - eine Freifläche (Gastgarten)

1.OG: - Zimmer von ca.12m² bis ca. 20m² - Bäder von ca. 3m² bis ca. 10m² - Abstellraum ca. 9m² - Gang ca. 26m²

DG : Gesamtausbaufäche bei ca. 163m²

KG: ca. 58 m² Kellerfläche (Heizraum, Tankraum, Lagerraum, Getränke Keller und Weinlager

Lage

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe des Haid Centers und ist bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, und auch die Zugstation ist fußläufig erreichbar. In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Nahversorger, Banken, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vieles mehr – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen

gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir daraufhin , dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden . Irrtümer , Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos , lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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