

**ARBEITEN, WOHNEN, alles unter einem Dach. Über  
1000m<sup>2</sup> Nutzfläche**



**Objektnummer: 10017**

**Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3531 Niedernondorf
<b>Nutzfläche:</b>	1.020,00 m²
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erich Pleyer**

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH  
Apollogasse 22/1A  
1070 Wien

H +43 699 138 06 619  
F +43 2163 20909

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



GRUNDRISS

WANDDICHTST.

1	Fußbodenplatte	4.00
2	Sewer 100/125	1.00
3	Wandplatte	1.00
4	Wandplatte	1.00
5	Wandplatte	1.00
6	Wandplatte	1.00
7	Wandplatte	1.00
8	Wandplatte	1.00
9	Wandplatte	1.00
10	Wandplatte	1.00
11	Wandplatte	1.00
12	Wandplatte	1.00
13	Wandplatte	1.00
14	Wandplatte	1.00
15	Wandplatte	1.00
16	Wandplatte	1.00
17	Wandplatte	1.00
18	Wandplatte	1.00
19	Wandplatte	1.00
20	Wandplatte	1.00
21	Wandplatte	1.00
22	Wandplatte	1.00
23	Wandplatte	1.00
24	Wandplatte	1.00
25	Wandplatte	1.00
26	Wandplatte	1.00
27	Wandplatte	1.00
28	Wandplatte	1.00
29	Wandplatte	1.00
30	Wandplatte	1.00
31	Wandplatte	1.00
32	Wandplatte	1.00
33	Wandplatte	1.00
34	Wandplatte	1.00
35	Wandplatte	1.00
36	Wandplatte	1.00
37	Wandplatte	1.00
38	Wandplatte	1.00
39	Wandplatte	1.00
40	Wandplatte	1.00
41	Wandplatte	1.00
42	Wandplatte	1.00
43	Wandplatte	1.00
44	Wandplatte	1.00
45	Wandplatte	1.00
46	Wandplatte	1.00
47	Wandplatte	1.00
48	Wandplatte	1.00
49	Wandplatte	1.00
50	Wandplatte	1.00
51	Wandplatte	1.00
52	Wandplatte	1.00
53	Wandplatte	1.00
54	Wandplatte	1.00
55	Wandplatte	1.00
56	Wandplatte	1.00
57	Wandplatte	1.00
58	Wandplatte	1.00
59	Wandplatte	1.00
60	Wandplatte	1.00
61	Wandplatte	1.00
62	Wandplatte	1.00
63	Wandplatte	1.00
64	Wandplatte	1.00
65	Wandplatte	1.00
66	Wandplatte	1.00
67	Wandplatte	1.00
68	Wandplatte	1.00
69	Wandplatte	1.00
70	Wandplatte	1.00
71	Wandplatte	1.00
72	Wandplatte	1.00
73	Wandplatte	1.00
74	Wandplatte	1.00
75	Wandplatte	1.00
76	Wandplatte	1.00
77	Wandplatte	1.00
78	Wandplatte	1.00
79	Wandplatte	1.00
80	Wandplatte	1.00
81	Wandplatte	1.00
82	Wandplatte	1.00
83	Wandplatte	1.00
84	Wandplatte	1.00
85	Wandplatte	1.00
86	Wandplatte	1.00
87	Wandplatte	1.00
88	Wandplatte	1.00
89	Wandplatte	1.00
90	Wandplatte	1.00
91	Wandplatte	1.00
92	Wandplatte	1.00
93	Wandplatte	1.00
94	Wandplatte	1.00
95	Wandplatte	1.00
96	Wandplatte	1.00
97	Wandplatte	1.00
98	Wandplatte	1.00
99	Wandplatte	1.00
100	Wandplatte	1.00

ANSICHT OST

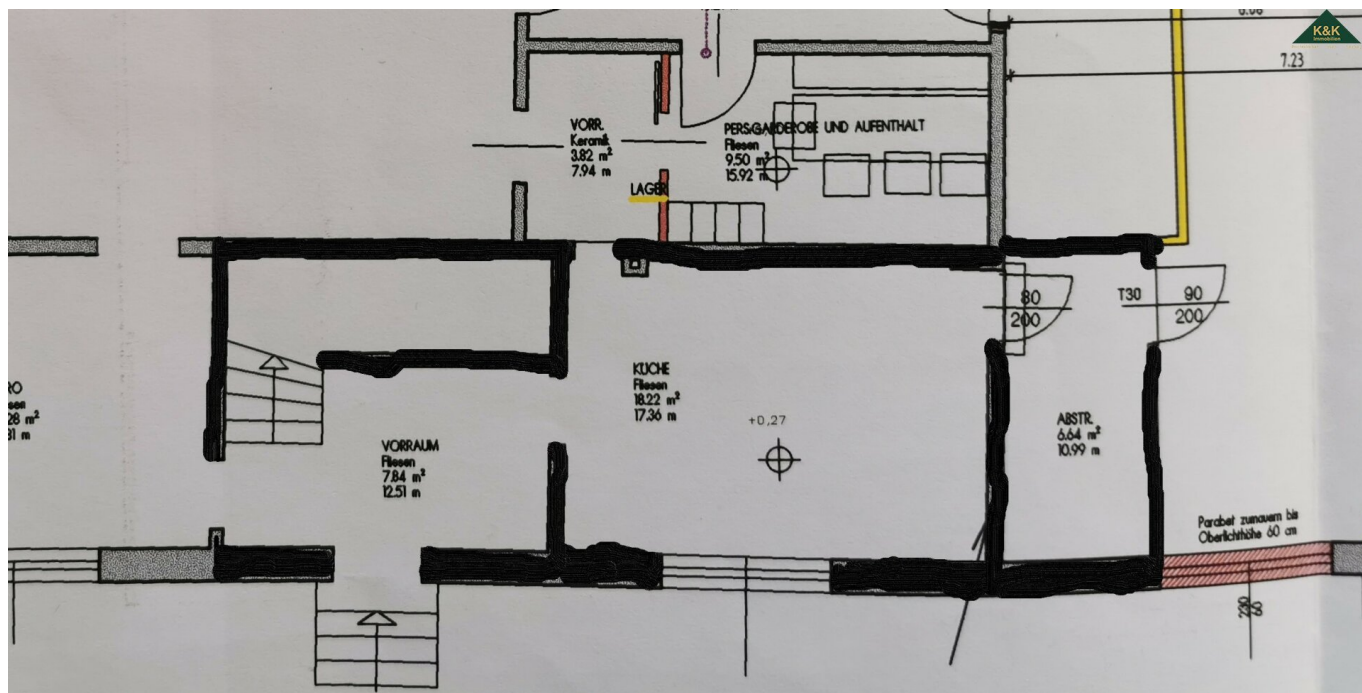


SCHNITT AA

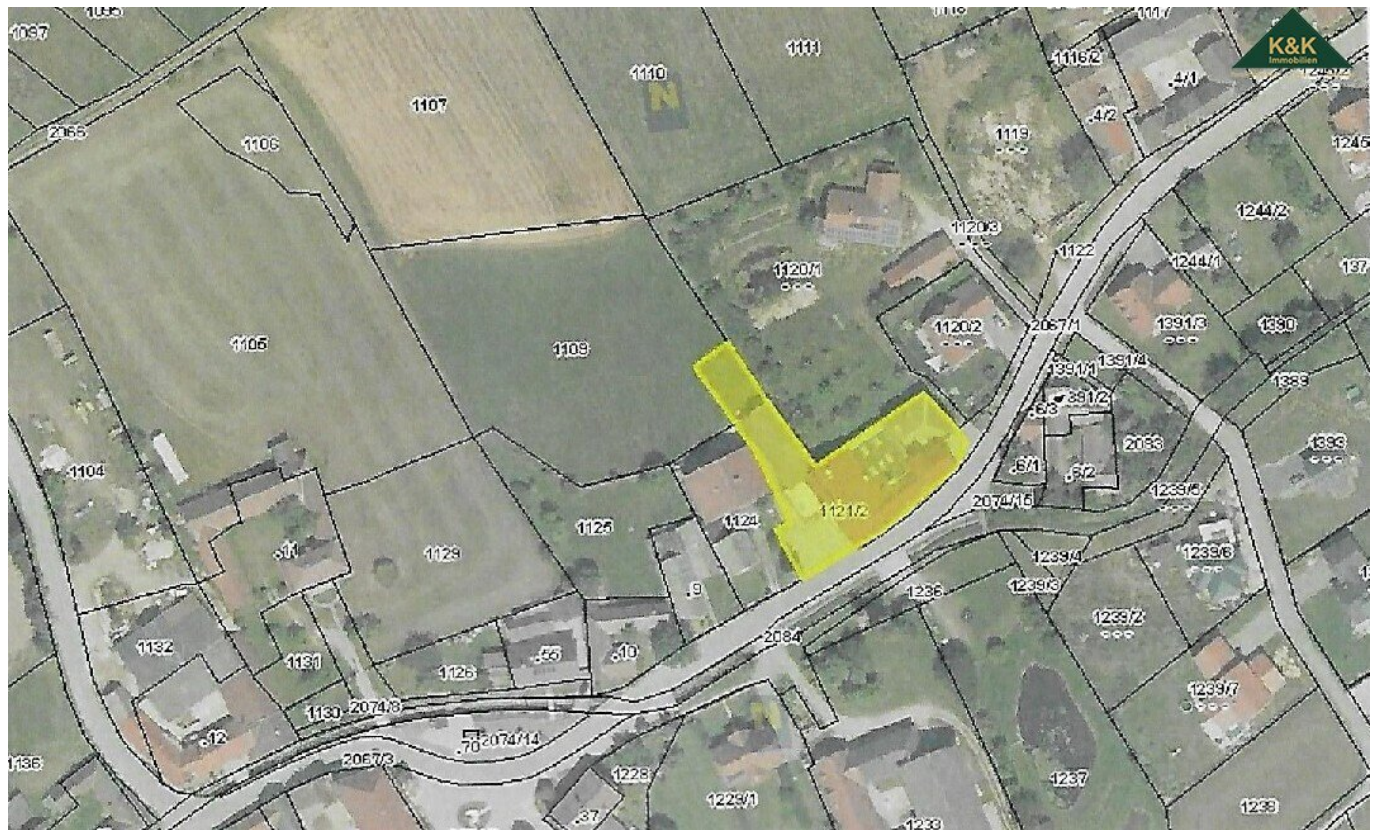
ANSICHT SÜD













## Objektbeschreibung

### Raumwunder im Waldviertel: Wohnen, Arbeiten & Visionen verwirklichen!

**Ihr neues Projekt mit unendlichen Möglichkeiten – Café, Kaufhaus, Produktion und großzügiges Wohnen auf 1.702 m<sup>2</sup> Grund.**

Suchen Sie den idealen Standort für Ihr Business kombiniert mit privatem Wohnglück? Oder ein Investment mit enormem Entwicklungspotenzial? Diese außergewöhnliche Liegenschaft im idyllischen Waldviertel bietet Ihnen auf einer Gesamtnutzfläche von über 1.000 m<sup>2</sup> den Raum, den Ihre Träume brauchen. Ehemalige(s) Bäckerei, Kaufhaus, Café wartet darauf wieder in neuem Glanz zu erstrahlen.

#### DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Multifunktional:** Kombination aus Gastronomie (Café), Einzelhandel (Kaufhaus), Produktion (ehem. Bäckerei) und Wohnen.
- **Enormes Platzangebot:** Über 400 m<sup>2</sup> Lager-, Werkstatt- und Expeditflächen.
- **Wohnkomfort:** Ca. 172 m<sup>2</sup> Wohneinheit auf zwei Ebenen mit Ausbaureserve.
- **Logistik-Profi:** Großes Expedit für bis zu 6 Fahrzeuge und 8–10 Kundenparkplätze direkt vor der Tür.
- **Zukunftspotenzial:** Ca. 80 m<sup>2</sup> ausbaufähige Fläche im Obergeschoss für weitere Wohnräume oder Büroeinheiten.

#### OBJEKTBE SCHREIBUNG

Erdgeschoss: Das Herzstück für Business & Logistik

Das Erdgeschoss ist ein wahres Raumwunder. Das charmante Café bietet Platz für 70–80 Gäste und verfügt über eine eigene Toilettenanlage – ideal für Gastronomen oder als Erweiterung für das angrenzende Kaufhaus (68 m<sup>2</sup>).

Die ehemalige **Bäckerei (270 m<sup>2</sup>)** wurde im Jahr 2000 komplett saniert und erweitert. Dank der soliden Stahl-Hallenkonstruktion, dem Mehllager und dem großzügigen **Expedit** eignet sich dieser Bereich perfekt für handwerkliche Produktion, Catering oder Logistik. Die Be- und

Entladung von bis zu 6 Fahrzeugen gleichzeitig ist hier problemlos möglich. Eine Werkstatt und diverse Lagerräume runden das gewerbliche Angebot ab.

Wohnen & Erholen: Privatsphäre auf höchstem Niveau

Die Wohneinheit verfügt über einen separaten Eingang. Im Erdgeschoss befinden sich Küche und Nebenräume, während das Obergeschoss mit 11 Zimmern beeindruckt. Ob als Großfamilie, Wohngemeinschaft oder Kombination aus Büro und Wohnen – hier ist alles möglich. Zwei Terrassen (eine davon überdacht) laden dazu ein, die Ruhe des Waldviertels zu genießen.

## **FLÄCHENAUFSTELLUNG:**

<b>Bereich</b>	<b>Fläche (ca.)</b>
<b>Bäckerei / Produktion</b>	270 m <sup>2</sup>
<b>Lagerflächen</b>	170 m <sup>2</sup>
<b>Kaufhaus</b>	68 m <sup>2</sup>
<b>Café (inkl. WC-Anlagen)</b>	108 m <sup>2</sup>
<b>Expedit</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Werkstatt</b>	99 m <sup>2</sup>
<b>Wohnbereich</b>	172 m <sup>2</sup>
<b>Ausbaureserve (Dachboden)</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b>	<b>1.702 m<sup>2</sup></b>

**Folgende im Objekt verbleibenden Geräte, Maschinen und Einrichtungen sind im Kaufpreis enthalten:**

### **BÄCKEREI**

Wirkmaster

Tiefkühl-Anlage mit  
Kühlschrank-Vorraum

Etagenbackofen

Matador

Stikkenofen

Rotostar

Gärraum (ohne  
Klimagerät)

Gärwagen Nirostar

+ 5 Auflagen

Gärgutträger mit

Tuch  
Geschirrspüler  
Teigknetter Kemper  
Planetenrührmaschine Steno Mandl  
doppelte  
Schlagmaschine  
Ausrollmaschine  
Fritter  
Fritter  
E-Herd  
automatisches  
Handwaschbecken  
Spüle mit 2 Becken  
Stöllner  
Mehl-Silo HB-Technik 3 Stk. (ohne  
Silowaage)  
Mehlwagen  
Edelstahl  
Wassermischgerät  
Toastschneider  
div.Arbeitstische  
Verpackungsmaschine Saropack  
Dehnfolien-Verpackungsmaschine  
Stikkenwagen inkl.  
Bleche  
Aufbackofen  
Gassner  
Krapfenfüller 1  
Kolben  
Brotwagen mit  
Holzrost (9  
Auflagen)  
viele Bäckersteigen, Brotkörbe, Simperl u. div. Kleinmaterial

## **KAUFHAUS**

Verkaufsvitrine u.  
Brotregale

Brotschneidmaschi  
ne  
Registrierkassa  
Wurstvitrine Taiga  
Berger

### **CAFE**

Kaffeemühle Schärf  
Bain-Marie  
Gläserspüler  
Schankanlage  
Einrichtung (Tische,  
Stühle, Bänke)

### **BÜRO**

Nadeldrucker  
Etikettendrucker  
Geldzählmaschine  
für Scheine

### **SONSTIGE**

Ölheizung  
Heizöltanks 9.000 lt  
Pufferspeicher  
Pufferspeicher  
Waschmaschine  
Wäschetrockner  
Solaranlage

### **LAGE:**

Eingebettet in die kraftvolle Natur des Waldviertels bietet diese Liegenschaft nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine gute Sichtbarkeit für Gewerbetreibende. Mit 8 bis 10 eigenen Parkplätzen direkt vor dem Gebäude ist eine optimale Erreichbarkeit für Kunden garantiert.

**Hinweis:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits in Auftrag gegeben und wird



nachgereicht.

**Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Arbeiten und Wohnen an einem Ort zu vereinen!**

Kontaktieren Sie uns noch heute für einen persönlichen Termin.

### **INFRASTRUKTUR:**

Polizei, VS Kindergarten, Bank und Geldautomat in Waldhausen ca. 3 km entfernt.

Post in Rastefeld ca. 8 km entfernt

Arzt mit Apotheke im Ort.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der neuen EU-Bestimmungen nur komplette Anfragen (Name, Telefonnummer, E-Mail) zu einem Besichtigungstermin führen.

**Gerne stehe ich Ihnen jederzeit für Besichtigungen und Fragen zur Verfügung.**

**Sie erreichen mich unter [+ 43 699 13 80 66 19](tel:+4369913806619).**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.