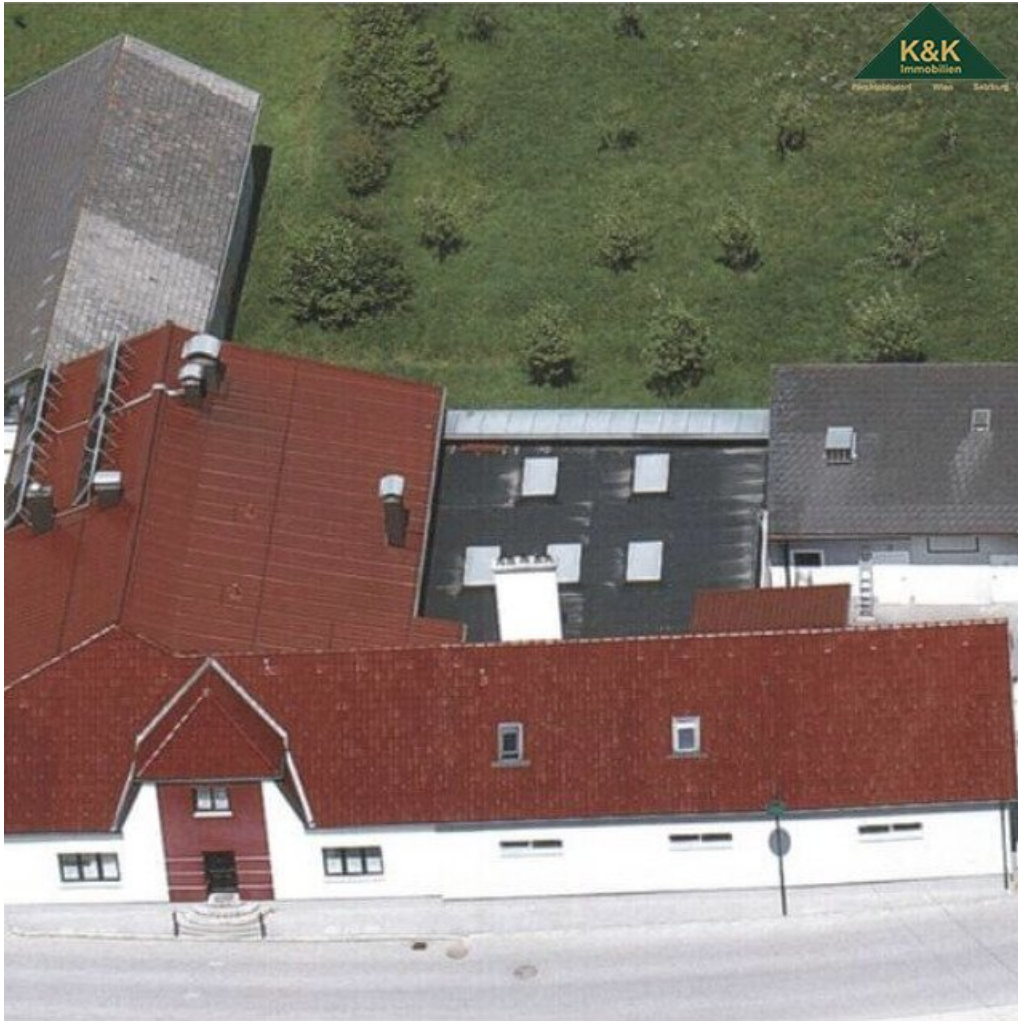


**ARBEITEN, WOHNEN, alles unter einem Dach. Über
1000m² Nutzfläche**



Objektnummer: 10017

Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Peter Wittmann

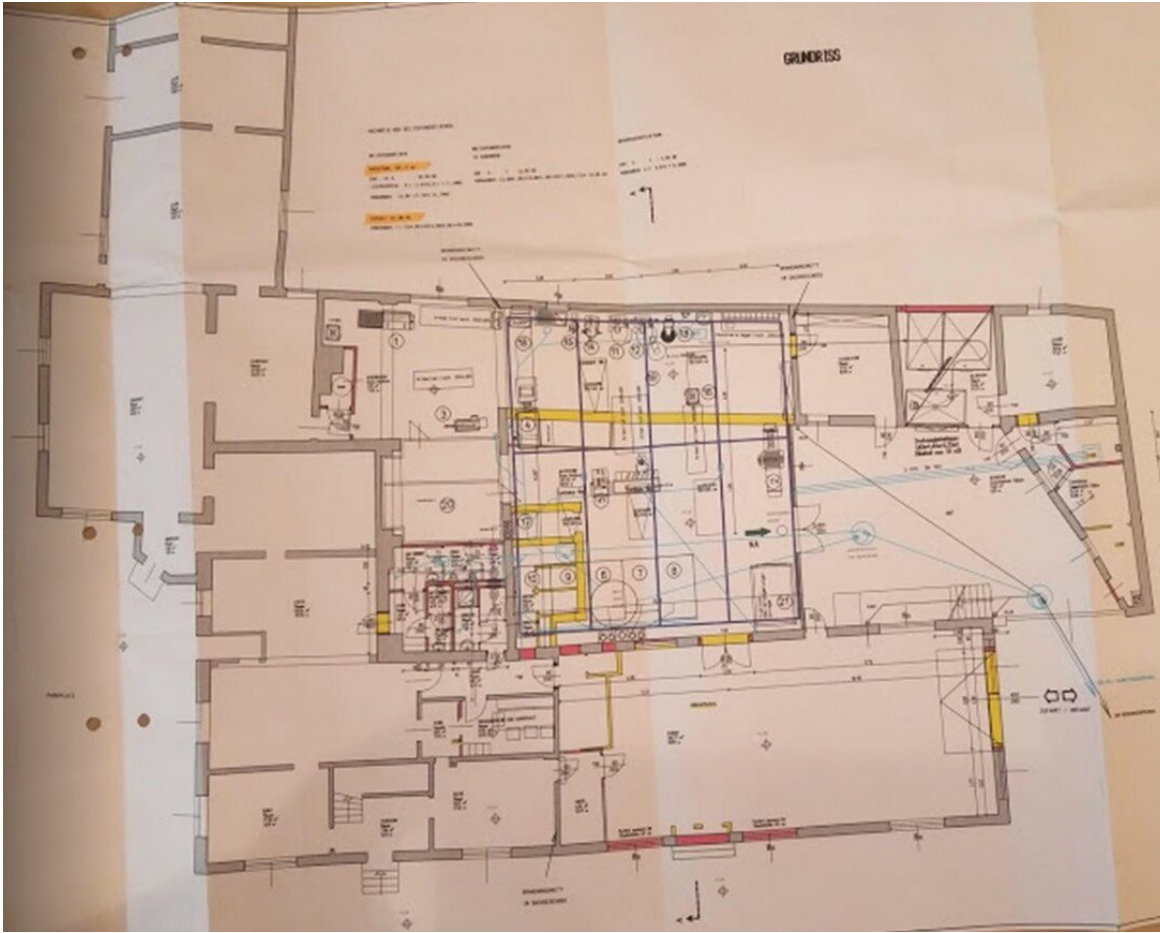
K&K Immobilien DI Wittmann GmbH
Apollogasse 22/1A
1070 Wien

T +43 1 405 98 91
H +43 676 780 76 73
F +43 2163 20909

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



GRUNDRISS



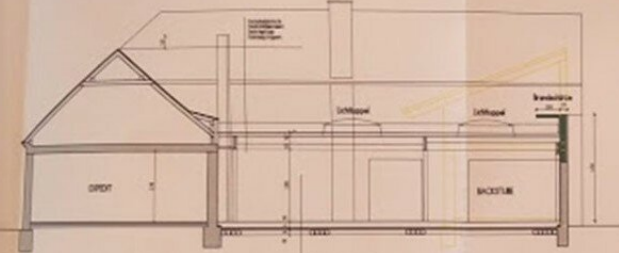
WANDDICKE:

| | | |
|-----|-------------------|-------|
| 1 | Fertigbeton Perim | 4.00 |
| 2 | Sauer 100 K20 | 1.00 |
| 3 | Wandputzweiche | 1.00 |
| 4 | Wandputz | 1.00 |
| 5 | Wandputzweiche | 1.00 |
| 6 | Mauer Stein | 12.00 |
| 7 | SP Metall Stein | 1.00 |
| 8 | Profakt Stein | 4.00 |
| 9 | Kerl-Stein Stein | 4.00 |
| 10 | Gips | 1.00 |
| 11 | Kerl, Dreieck | 2.75 |
| 12 | Kerl, Dreieck | 2.75 |
| 13 | Kerl, Dreieck | 2.75 |
| 14 | SP | 1.00 |
| 15 | SP | 1.00 |
| 16 | SP | 1.00 |
| 17 | SP | 1.00 |
| 18 | SP | 1.00 |
| 19 | SP | 1.00 |
| 20 | SP | 1.00 |
| 21 | SP | 1.00 |
| 22 | SP | 1.00 |
| 23 | SP | 1.00 |
| 24 | SP | 1.00 |
| 25 | SP | 1.00 |
| 26 | SP | 1.00 |
| 27 | SP | 1.00 |
| 28 | SP | 1.00 |
| 29 | SP | 1.00 |
| 30 | SP | 1.00 |
| 31 | SP | 1.00 |
| 32 | SP | 1.00 |
| 33 | SP | 1.00 |
| 34 | SP | 1.00 |
| 35 | SP | 1.00 |
| 36 | SP | 1.00 |
| 37 | SP | 1.00 |
| 38 | SP | 1.00 |
| 39 | SP | 1.00 |
| 40 | SP | 1.00 |
| 41 | SP | 1.00 |
| 42 | SP | 1.00 |
| 43 | SP | 1.00 |
| 44 | SP | 1.00 |
| 45 | SP | 1.00 |
| 46 | SP | 1.00 |
| 47 | SP | 1.00 |
| 48 | SP | 1.00 |
| 49 | SP | 1.00 |
| 50 | SP | 1.00 |
| 51 | SP | 1.00 |
| 52 | SP | 1.00 |
| 53 | SP | 1.00 |
| 54 | SP | 1.00 |
| 55 | SP | 1.00 |
| 56 | SP | 1.00 |
| 57 | SP | 1.00 |
| 58 | SP | 1.00 |
| 59 | SP | 1.00 |
| 60 | SP | 1.00 |
| 61 | SP | 1.00 |
| 62 | SP | 1.00 |
| 63 | SP | 1.00 |
| 64 | SP | 1.00 |
| 65 | SP | 1.00 |
| 66 | SP | 1.00 |
| 67 | SP | 1.00 |
| 68 | SP | 1.00 |
| 69 | SP | 1.00 |
| 70 | SP | 1.00 |
| 71 | SP | 1.00 |
| 72 | SP | 1.00 |
| 73 | SP | 1.00 |
| 74 | SP | 1.00 |
| 75 | SP | 1.00 |
| 76 | SP | 1.00 |
| 77 | SP | 1.00 |
| 78 | SP | 1.00 |
| 79 | SP | 1.00 |
| 80 | SP | 1.00 |
| 81 | SP | 1.00 |
| 82 | SP | 1.00 |
| 83 | SP | 1.00 |
| 84 | SP | 1.00 |
| 85 | SP | 1.00 |
| 86 | SP | 1.00 |
| 87 | SP | 1.00 |
| 88 | SP | 1.00 |
| 89 | SP | 1.00 |
| 90 | SP | 1.00 |
| 91 | SP | 1.00 |
| 92 | SP | 1.00 |
| 93 | SP | 1.00 |
| 94 | SP | 1.00 |
| 95 | SP | 1.00 |
| 96 | SP | 1.00 |
| 97 | SP | 1.00 |
| 98 | SP | 1.00 |
| 99 | SP | 1.00 |
| 100 | SP | 1.00 |

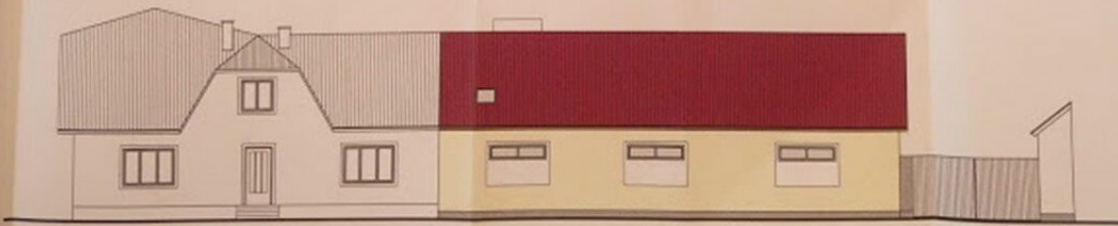
ANSICHT OST



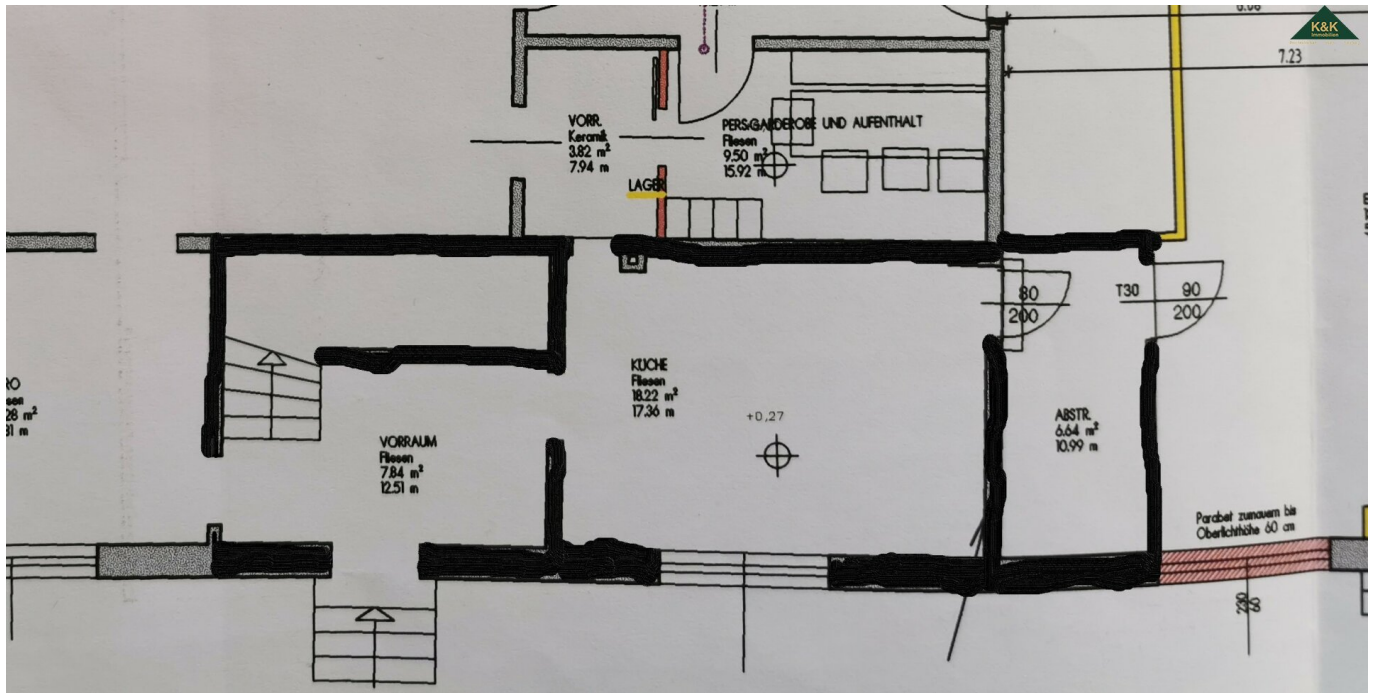
SCHNITT AA



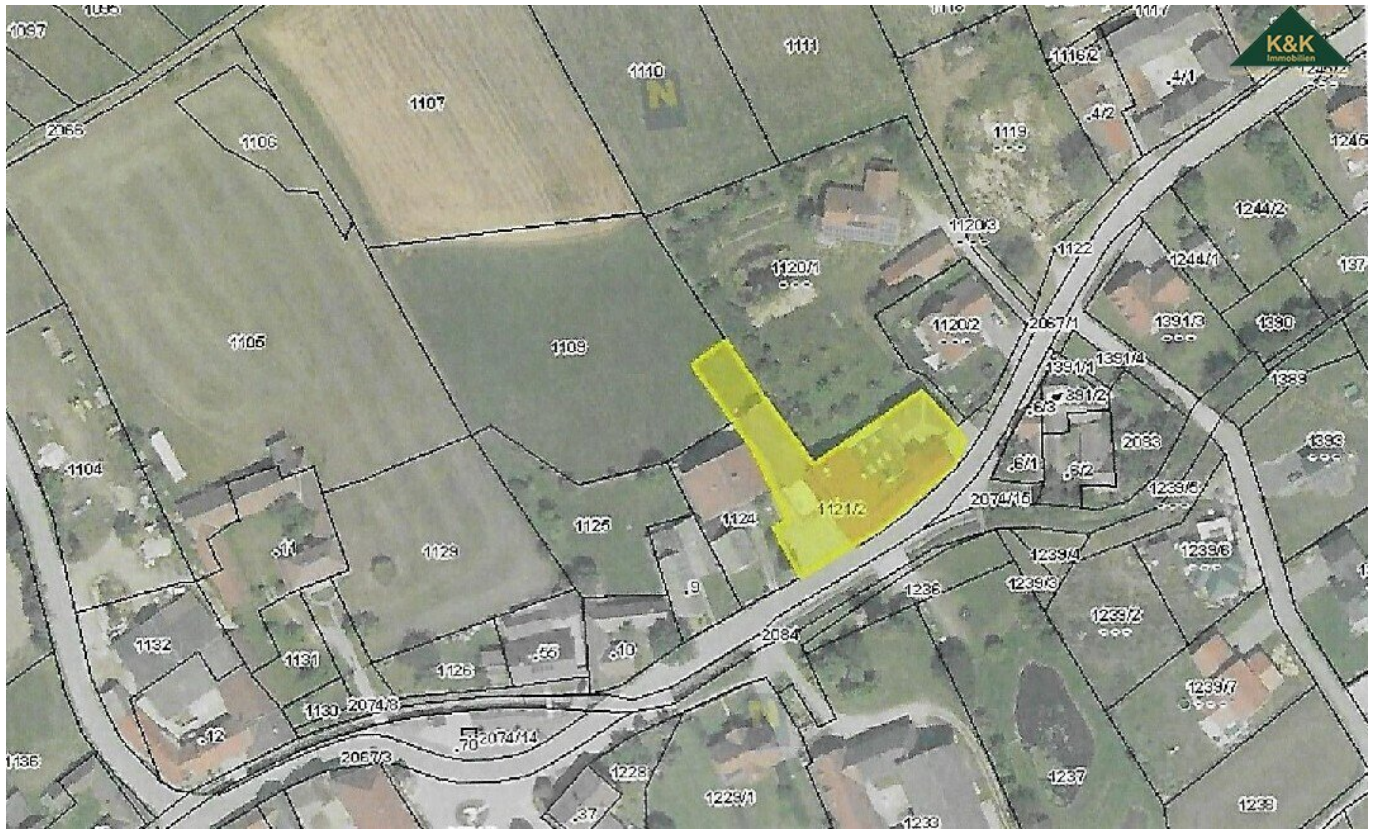
ANSICHT SÜD



LAGEPLAN M 1 : 500







Objektbeschreibung

Raumwunder im Waldviertel: Wohnen, Arbeiten & Visionen verwirklichen!

Ihr neues Projekt mit unendlichen Möglichkeiten – Café, Kaufhaus, Produktion und großzügiges Wohnen auf 1.702 m² 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 m² 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 m² Lager-, Werkstatt- und Expeditflächen.
- **Wohnkomfort:** Ca. 172 m² 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 m² ausbaufähige Fläche im Obergeschoss für weitere Wohnräume oder Büroeinheiten.

OBJEKTbeschreibung

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 m²).

Die ehemalige **Bäckerei (270 m²)** 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:

| Bereich | Fläche (ca.) |
|----------------------------------|----------------------------|
| Bäckerei / Produktion | 270 m ² |
| Lagerflächen | 170 m ² |
| Kaufhaus | 68 m ² |
| Café (inkl. WC-Anlagen) | 108 m ² |
| Expedit | 135 m ² |
| Werkstatt | 99 m ² |
| Wohnbereich | 172 m ² |
| Ausbaureserve (Dachboden) | 80 m ² |
| GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | 1.702 m² |

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
Dehnlagen-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

Brotschneidmaschine
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.