

Einzigartig mit Potential und Geschichte im Mittelpunkt!



Objektnummer: 1022

**Eine Immobilie von Immobilien Kőszali - IK ImmobilienService
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3141 Kapelln
Baujahr:	1668
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	259,00 m ²
Nutzfläche:	360,00 m ²
Verkaufsfläche:	51,50 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	4
Garten:	500,00 m ²
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 441,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,07
Kaufpreis:	379.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.052,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irene Köszali













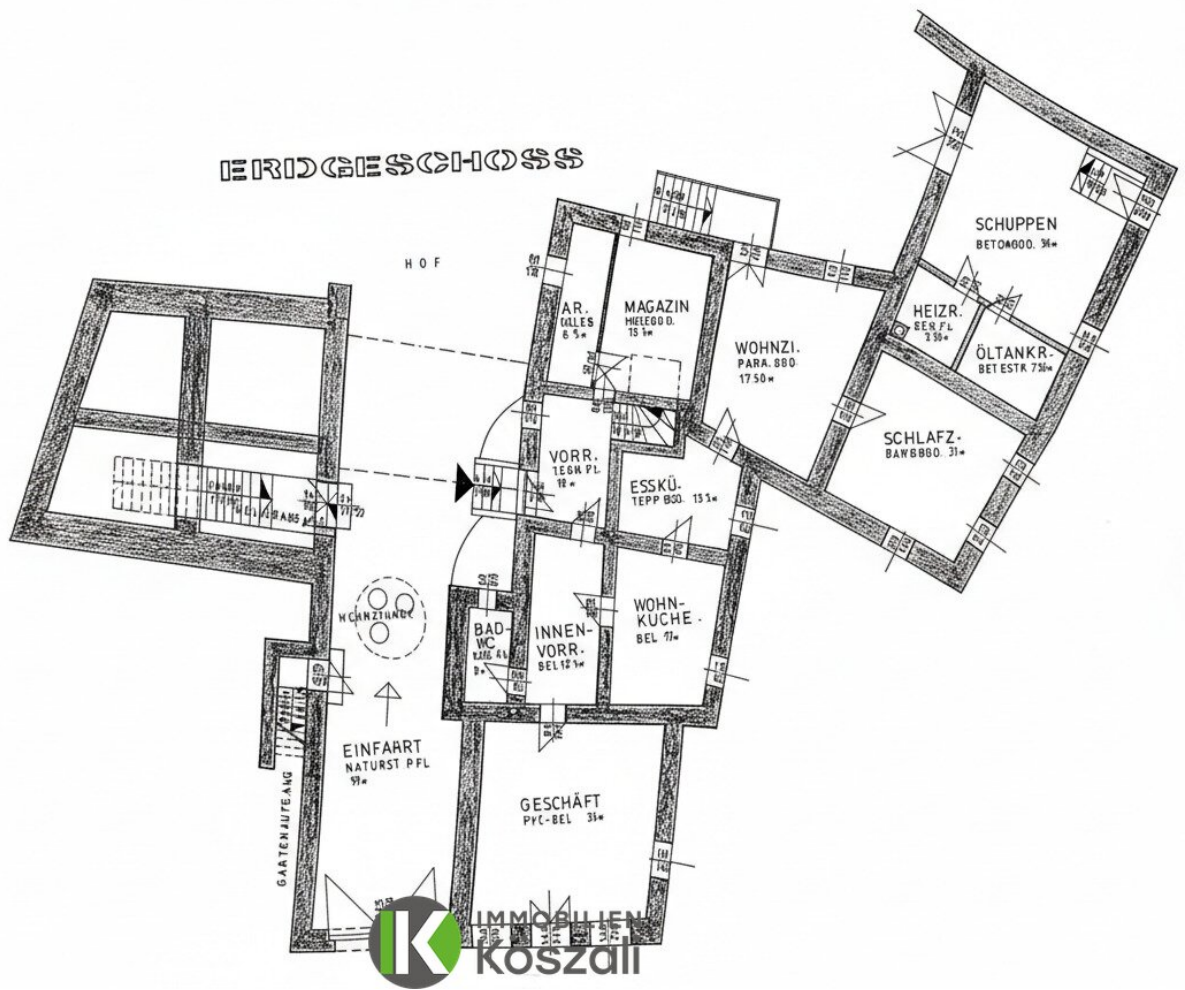




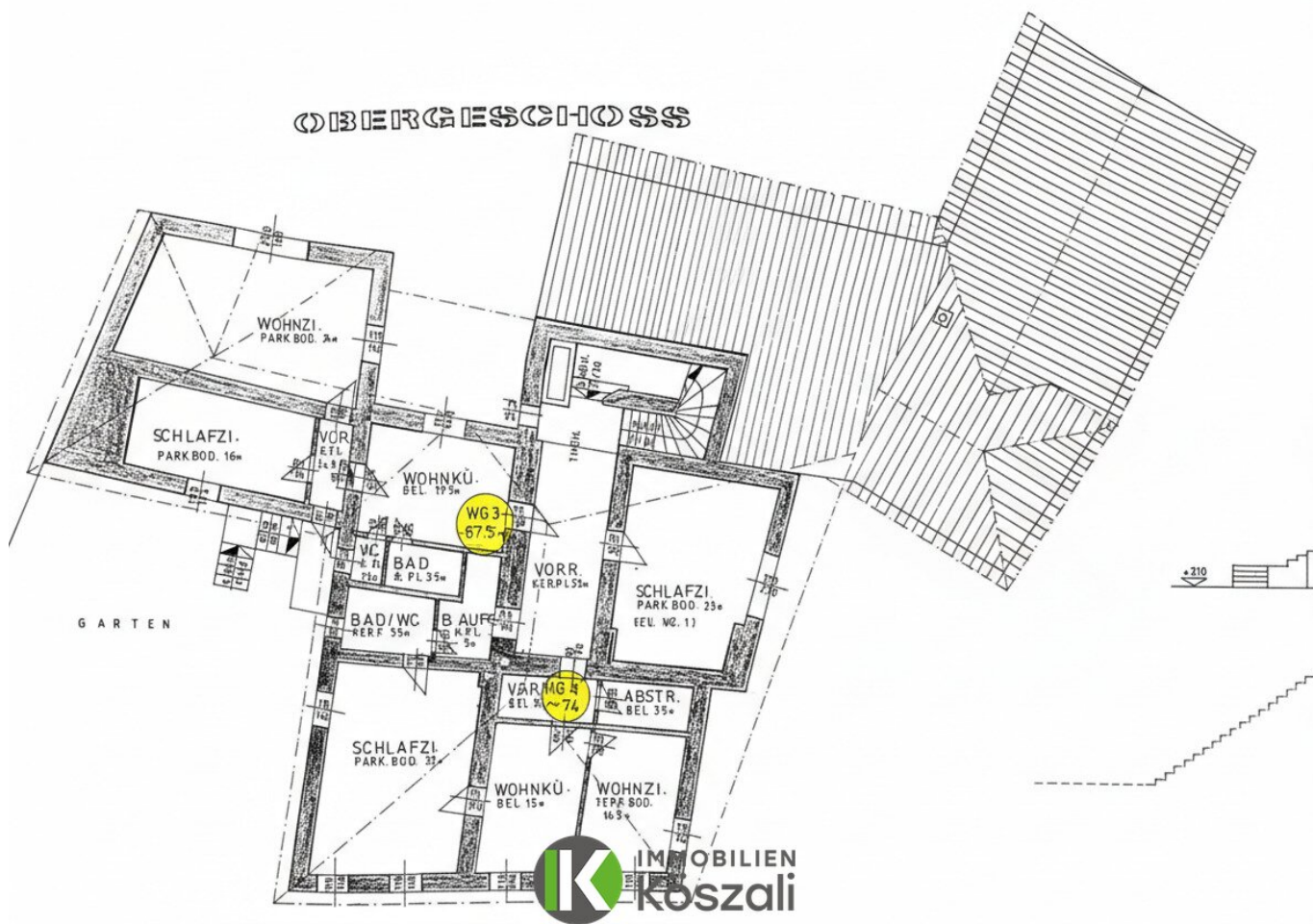




ERDGESCHOSS



OBERRHEINSCHE



Objektbeschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus ist ein historisches Juwel **ohne Denkmalschutz** mit außergewöhnlichem Potenzial und vereint **350 Jahre Baugeschichte** mit modernen Nutzungsmöglichkeiten. Vermutlich stammt diese Liegenschaft **aus dem Jahr 1668**, wurde laufend gepflegt und bietet dzt. rund 259 m² Wohnnutzfläche und insgesamt ca. 360 m² Nutzfläche auf einem großzügigen 1.133 m² Grundstück an.

Es sind rd. zwölf Zimmer, vier Bäder, zwei separat begehbare **Innenhof Gärten** mit zusammen rd. 500 m² Grünfläche sowie ein mehrgeschossiger und min. 100 m² großer Gewölbekeller vorhanden. Es finden sich neben Wohn- und Lagerräumen auch Geschäftsflächen und vielseitige Nutzräume, die sich ideal für Einzelhandel, Praxis, Dienstleistung oder Atelier eignen. Derzeit ist die Geschäftsfläche mit rd. 51,5 m² und ebenso eine weitere Wohnung mit ca. 67,5 m² samt rd. 140 m² Garten im oberen Geschoss des Hauses befristet vermietet.

Die beiden Etagen bieten flexible Wohn- oder Büromöglichkeiten mit Parkett- und Fliesenböden für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung. Eine Zentralheizung sorgt für Komfort, massive Ziegelwände und der solide Zustand garantieren Langlebigkeit.

Dieses Juwel mit **Kreuzgewölben** bietet als Anlageobjekt oder Traumwohnsitz mit Erweiterungsfläche Potential. Die Kombination aus **historischem Charme**, zentraler Lage und flexiblen Räumen eröffnet vielfältige Chancen – von Eigennutzung über Vermietung bis zur Wertsteigerung durch Modernisierung.

Diese Immobilie bietet ein **seltenes Investment im Herzen der Region**.

Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern Sie für weitere Informationen Ihr persönliches Exposé an!

Ihr Service Team von Immobilien Köszali

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <5.500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap