

Großes Wohn-Geschäftshaus mit vielen Möglichkeiten!



Objektnummer: 178102607

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3680 Persenbeug-Gottsdorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	470,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	62,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 336,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,40
Kaufpreis:	215.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.740,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

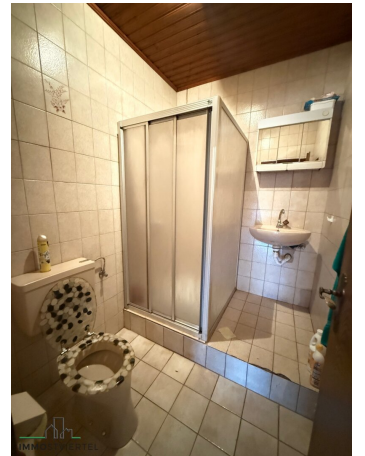
H +43 676 541 84 21





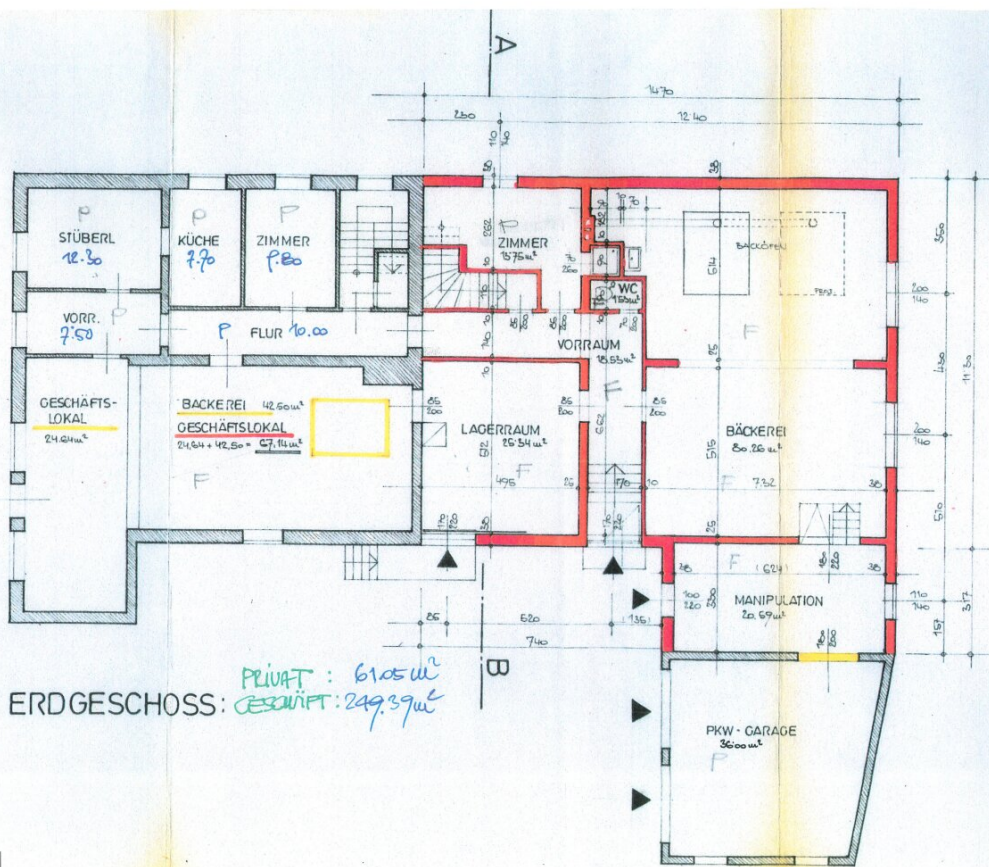


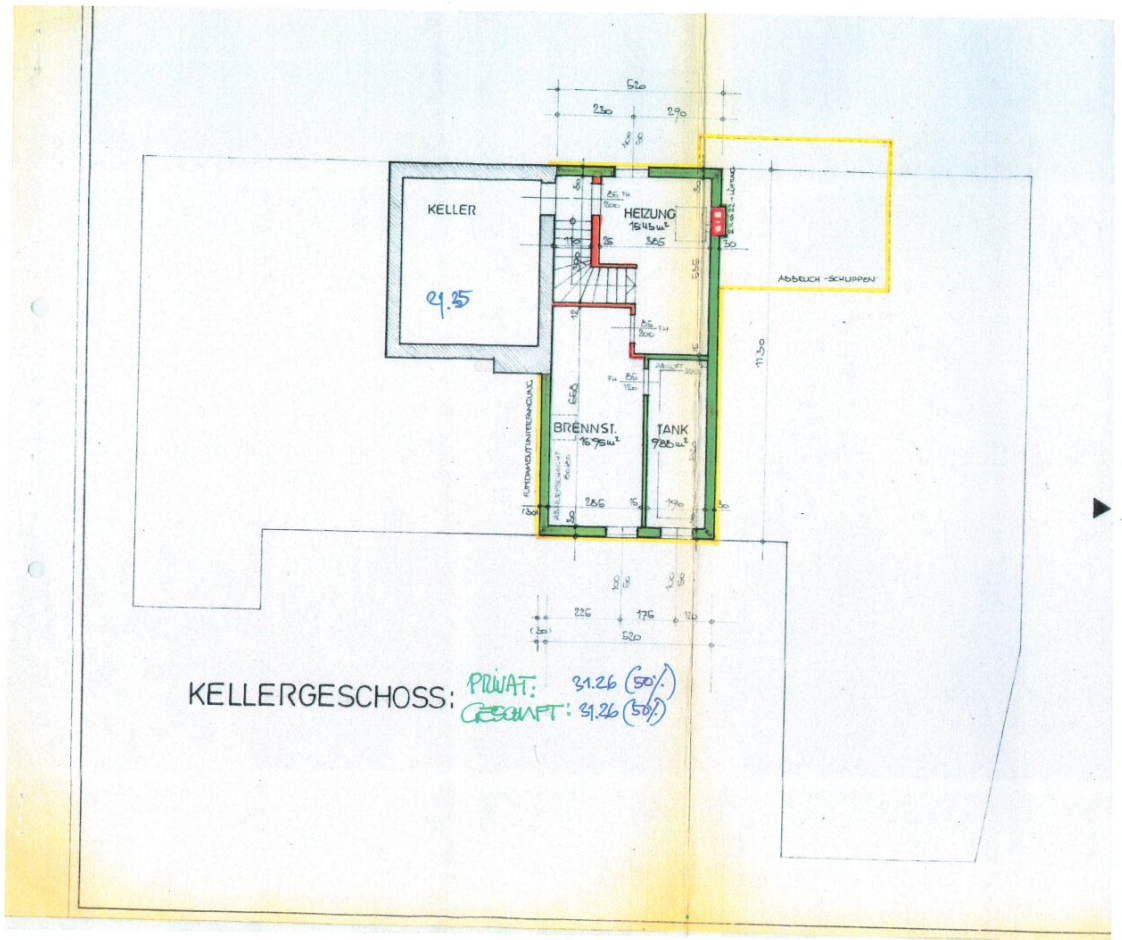


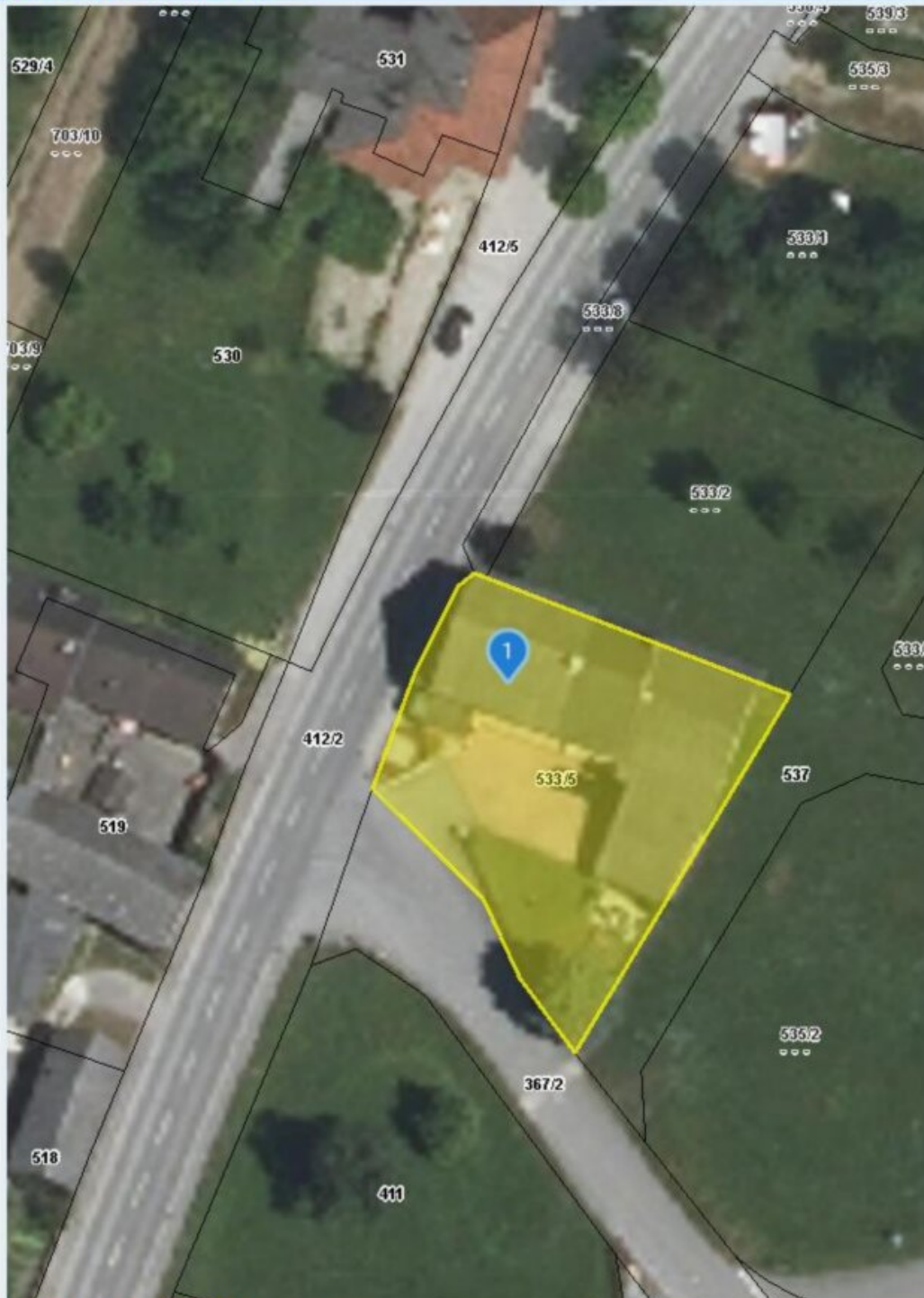












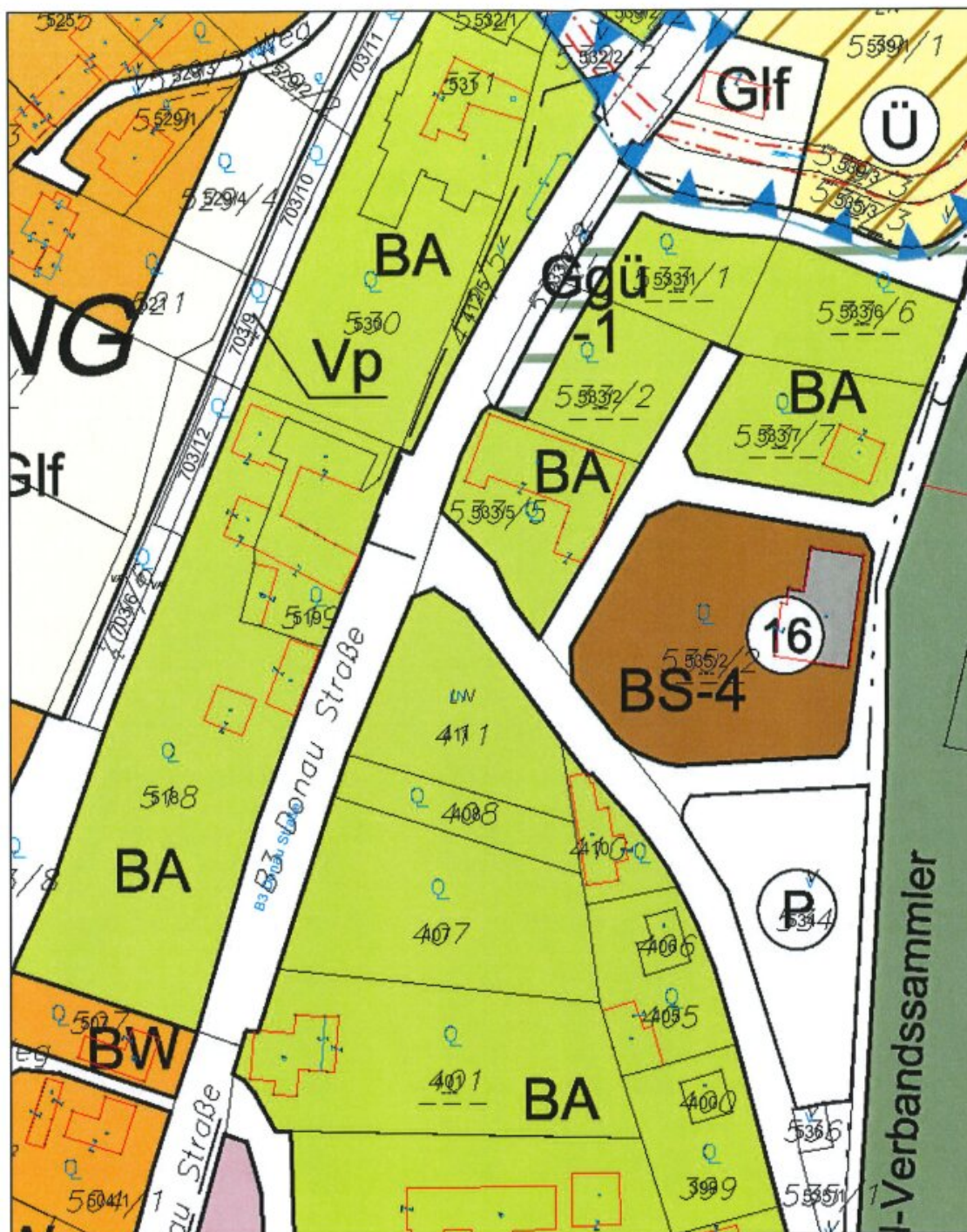
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Vermessungszweck:

0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 17.10.2025



Lageplan

Marktgemeinde Persenbeug-Gottsdorf
 3680 Persenbeug, Rathausplatz 1
 Tel: 07412/52206
 e-Mail: gemeinde@persenbeug-gottsdorf.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 29.10.2025
 Maßstab (im Original): 1:1 000
 Erstellt durch Anwender:
 Andrea Stricker_Persenbeug-Gottsdorf



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VerTiGIS

Objektbeschreibung

- * Wohn - Geschäftshaus in frequentierter Lage mit vielen Möglichkeiten
- * Grundfläche: 872 m²
- * Widmung: Bauland Agrar
- * Bauakt Ursprung Um und Zubau des Wohn-Geschäftshaus - Bäckerei 1930 weiterer Zubau 1948
- * Zubau Garage 1977
- * Adaptierung - Um und Zubau auf heutigen Stand 1984
- * Benützungsbewilligung 1994
- * Wohnfläche im Wohnhaustrakt ca. 220 m² Wfl. davon im EG ca. 61 m² und im OG ca. 159 m²
- * Geschäftsfläche samt Büro, Lagerräume, WC und Aufenthaltsraum sowie ehem. Bäckerei gesamt ca. 250 m²
- * Nutzfläche gesamt ca. 470 m² zzgl. Garagen und Teilkeller
- * Teilkeller mit Heiz und Tankraum ca. 62 m²
- * 2 Garagen mit ca. 36 m² sowie ausreichend Stellplätze
- * Fenster ca. 1984 2 fach verglast
- * Großteils Außenrollos im Wohnbereich
- * Küche inkl. Geräte im EG wurde ca. 2018 neu eingebaut
- * Beheizung erfolgt derzeit über Radiatoren mittels Öl- Zentralheizung BJ 1984 mit ca. 8000 l Stahltank
- * Kamin vorhanden alte Selch im DG
- * kleiner Garten mit Potenzial
- * Hochwasserschutz wurde für den Bereich Persenbeug-Gottsdorf errichtet

- * Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- * Feuchtigkeitsschaden unter der Terrasse
- * Sanierungen mit viel Gestaltungsmöglichkeiten für den oder die Käufer
- * Übergabe 3 Monate ab Kaufvertrag

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Post <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap