

**Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde  
Scheiblingkirchen-Thernberg - vielseitige Liegenschaft zu  
verkaufen!**



**Objektnummer: 422**

**Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2831 Gleißefeld         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 250,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 450.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

16.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michaela Hofer**

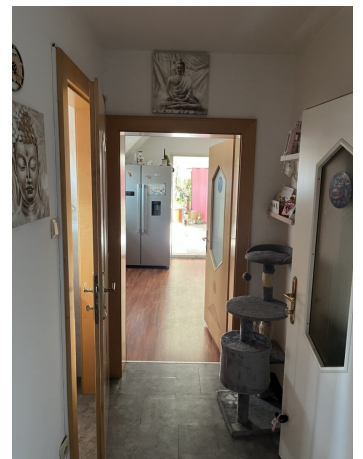
Immobilienervice Hofer  
August-Fabbri-Straße 7  
2640 Gloggnitz

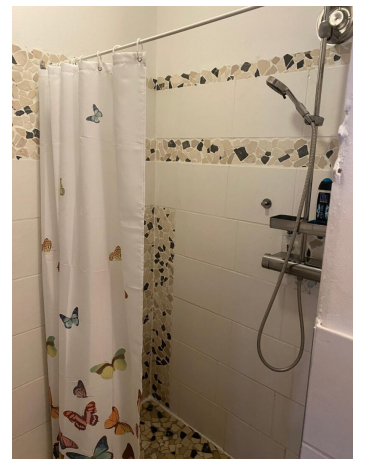
T +43 676 691 39 04

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

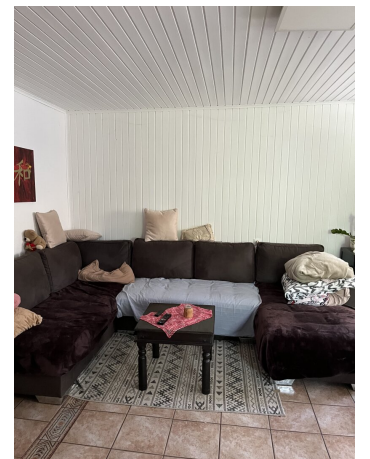


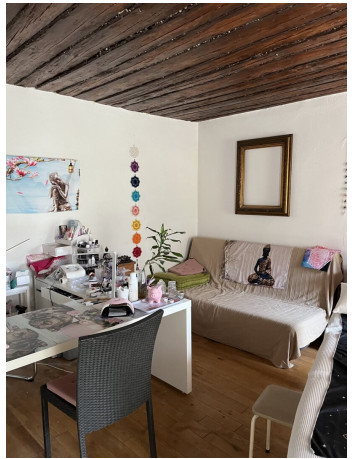




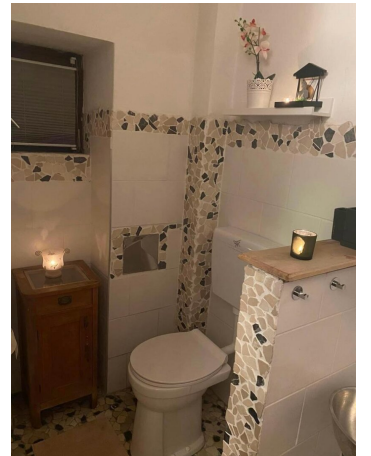












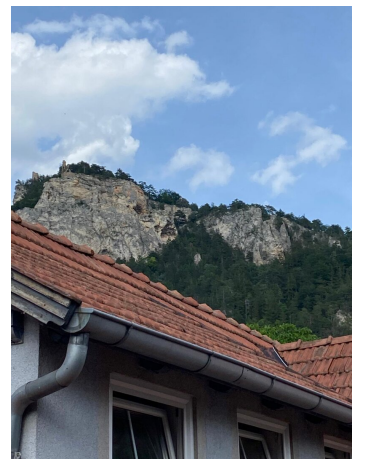










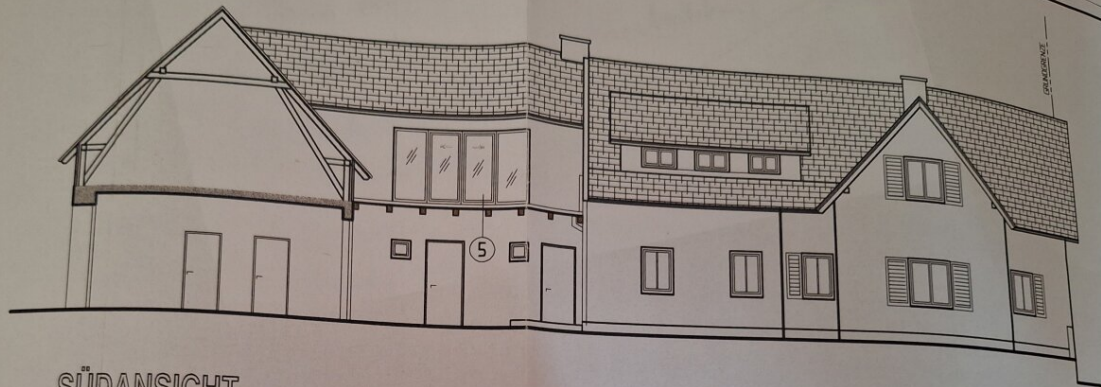












## SÜDANSICHT

### ① DACH

$K = 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$

KLEINFORM DACHSTEINE  
LATTUNG 3/5 CM  
KONTERLATTUNG 5/5 CM  
DIFF. DICHTUNGSBAHN  
VOLLSCHALUNG 2,4 CM  
SPARREN 10/20 CM  
DAZW. WÄRMEDÄMMUNG 20 CM  
SPARNSCHALUNG 2,4 CM  
DAMPFBREMSE  
GFK-PLATTEN 1,5 CM (F30)

### ② HOLZAUSSENWAND

$K = 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$

SILKATPUTZ 0,5 CM  
SPACHTELUNG + GEWEBE  
PUTZTRÄGER 3 CM  
SPARNSCHALUNG 2,4 CM  
HOLZSTEHER 14 CM  
DAZW. WÄRMEDÄMMUNG 14 CM  
SPARNSCHALUNG 2,4 CM  
DAMPFBREMSE  
GFK-PLATTEN 1,5 CM (F30)

### ③ DECKEN

BELAG 1 CM  
FLESESSTRICH 4 CM  
ISOPOR 10 CM  
FOLIE  
BEST. DECKE

### ④ AUSSENWAND

$K = 0,36 \text{ W/m}^2\text{K}$

INNENPUTZ 1 CM  
KERAM. HOCHLOCHZIEGEL 38 CM  
GRUNDPUTZ 2 CM  
SPACHTELUNG + GEWEBE  
SILKATPUTZ 0,5 CM

### ⑤ BALKON

FLIESENBELAG 1 CM  
SCHUTZESTRICHBETON 5 CM  
NÖPPELBAHN 1 CM  
F-ISOLIERUNG  
AUFBETON IM GEFÄLLE 8 CM  
FOLIE  
SCHALUNG 3 CM  
TRAMDECKE

WOHNNUTZFLÄCHE (ALT): 167,23 m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE (NEU): 23,42 m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE (GES.): 190,65 m<sup>2</sup>  
NUTZFLÄCHE: 48,62 m<sup>2</sup>

FLIESENBELEG 1 CM  
 SCHUTZSTREICHBETON 5 CM  
 NIPPENBAHN 1 CM  
 F-ISOLIERUNG  
 AUFBETON M GEFÄLLE 8 CM  
 FOLIE  
 SCHÜLLUNG 3 CM  
 TRAMDECKE

NUTZFLÄCHE

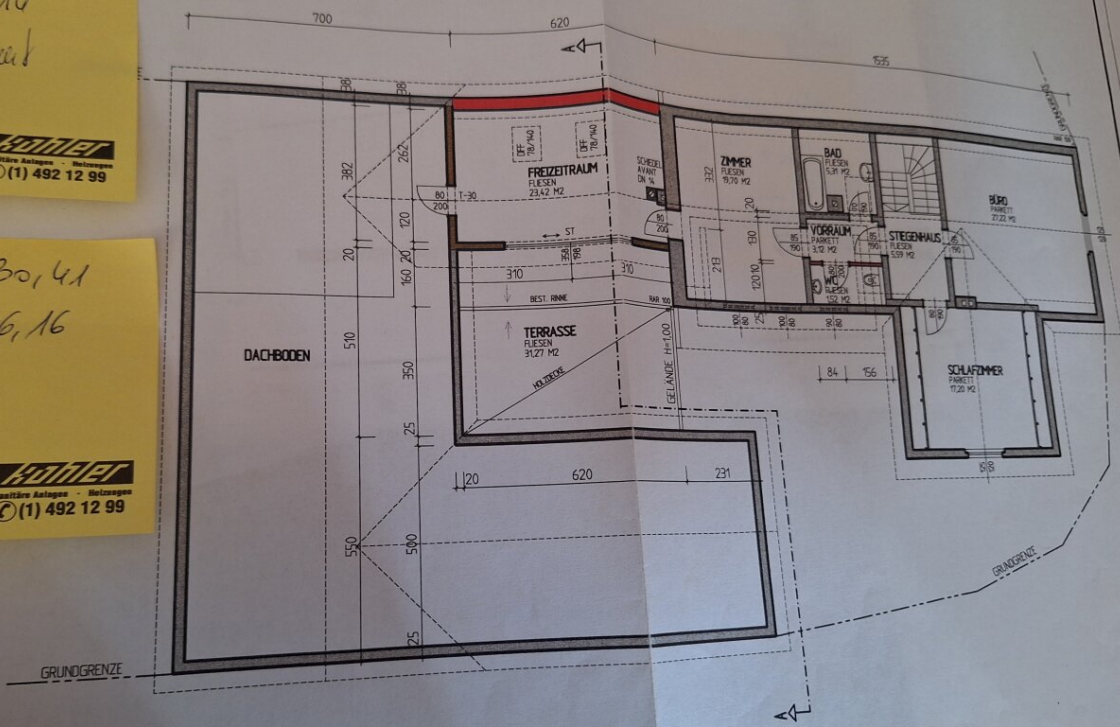
10.1.16

10.1.16  
geändert

**ADMET**  
 Sanitäre Anlagen - Holzbohlen  
 ☎ (1) 492 12 99

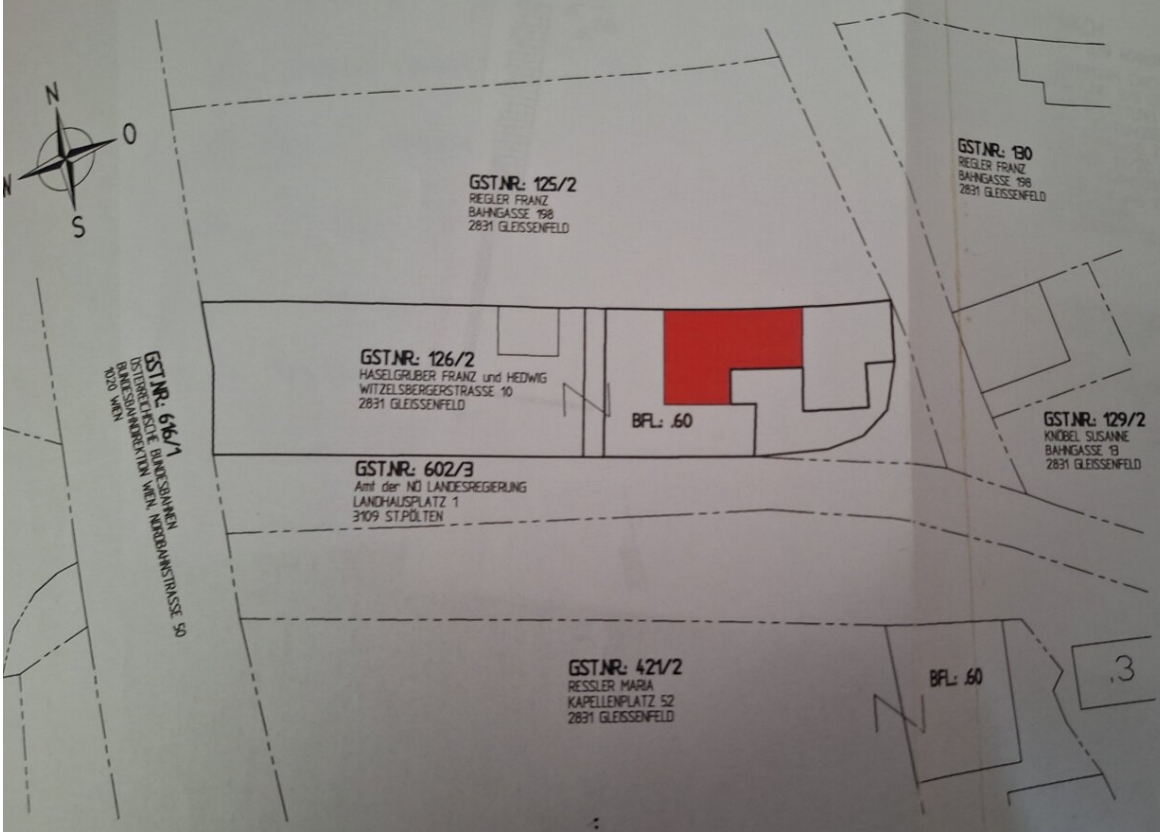
EG 130,41  
 OG 146,16

**ADMET**  
 Sanitäre Anlagen - Holzbohlen  
 ☎ (1) 492 12 99



**DACHGESCHOSS**  
 WOHNNUTZFLÄCHE (ALT): 79,66 M<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE (NEU): 23,42 M<sup>2</sup>

ABBRUCH



LAGEPLAN M = 1:500

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der malerischen Gemeinde Gleißfeld, Niederösterreich! Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, Ihren Traum von einem Eigenheim mit zusätzlichem Einkommenspotenzial zu verwirklichen.

Die Liegenschaft weist eine Grundfläche von rd. 940m<sup>2</sup> auf und besteht aus zwei Parzellen, davon eine Bauparzelle mit rd. 500m<sup>2</sup>. Auf der zweiten Bauparzelle wurde das geräumige Wohnhaus samt Nebengebäude errichtet, welche viel Potential bieten. Hier kann man Wohnen und Arbeiten vereinen. Es ist aber auch ideal für mehrere Generationen oder auch ein tolles Objekt für Investoren.

Am ebenen Grundstück (2. Bauparzelle) kann ein weiteres Wohnhaus errichtet werden.

Folgende Gebäude bzw. Einheiten findet man vor:

- \* Doppelgarage
- \* Gebäudetrakt mit kleiner Werkstatt, Abstellraum, Heizraum und kleiner Wohneinheit, welche derzeit als Praxis benützt wird (gesamt rd.77m<sup>2</sup>)
- \* Gebäudetrakt mit Wohneinheit, derzeit als Geschäftsräumlichkeiten in Verwendung (rd.70m<sup>2</sup>)
- \* Geräumiges Haupthaus mit einer Wohnfläche von rd. 160m<sup>2</sup> und einer rd.30m<sup>2</sup> großen Dachterrasse
- \* Ausbaufähiger Dachboden

Im Laufe der Jahre wurde einiges investiert (Kanalanschluss mit neuen Leitungen, Bäder, Küchen, neuer Zaun, ....).

Heizung: Zentralheizung mit Öl und festen Brennstoffen, Pelletsofen (im Gebäudetrakt mit den Geschäftsräumlichkeiten)

Am Grundstück befindet sich eine Feuerstelle, welche zu gemütlichen Stunden einladet. Weiters ist der Garten wunderbar für alle, die sich gerne gärtnerisch betätigen.

Eine ideale Liegenschaft für alle, die viel Platz benötigen oder ein Händchen für ein super Investmentprojekt haben ...

Traumhafter Ausblick auf den Türkensturz - somit ein idealer Ausgangspunkt für Spaziergänge

und Wanderungen.

Die Lage des Hauses in Gleißfeld ist besonders attraktiv. Umgeben von einer idyllischen Landschaft, genießen Sie hier die Ruhe des Landlebens und sind dennoch nur einen Steinwurf von den urbanen Annehmlichkeiten entfernt. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend: Nutzen Sie die Busverbindungen, um bequem in die umliegenden Städte zu gelangen, oder profitieren Sie vom Autobahnanschluss, der Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Hauptverkehrsadern ermöglicht. Der nahegelegene Bahnhof sorgt dafür, dass Sie auch ohne Auto mobil bleiben und die Vorzüge der Region in vollen Zügen genießen können.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu ergreifen! Dieses Mehrfamilienhaus in Gleißfeld ist nicht nur eine kluge Investition, sondern auch der ideale Ort, um Ihren Lebensstil zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern und finden Sie Ihr neues Zuhause in der wunderschönen Natur Niederösterreichs!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.