

**Wohn- und Betriebsgebäude mit 3 Wohneinheiten, Büro,  
Lager- und Abstellplätze, Werkstatt sowie Verkaufsfläche**



IMG\_8276

**Objektnummer: 1939/130341**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3250 Wieselburg
<b>Baujahr:</b>	1929
<b>Wohnfläche:</b>	228,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 290,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Josef Brunner

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9  
3300 Amstetten

T + 43 664 819 18 13  
H + 43 664 819 18 13

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









## Objektbeschreibung

Wohn- und Betriebsgebäude mit 3 Wohneinheiten, Büro, Lager- und Abstellplätze, Werkstatt sowie Verkaufsfläche!

Zum Verkauf gelangt das zentral in Wieselburg gelegene Objekt, welches in mehreren Abschnitten errichtet wurde.

1929 Wohn- und Geschäftshaus mit Lager und kleiner Werkstätte

1959 Erweiterung durch Ausstellungsraum

1966 Zubau größere Werkstätte

1970 Aufstockung Wohnung Geschäft

1999 Erweiterung durch Neubau Abstell- u. Lagerhalle und Büro

Die drei in den Gebäuden befindlichen Wohnungen können vom neuen Eigentümer oder auch als Wohnbereich für Mitarbeiter genutzt werden.

Der Werkstätten und Abstell- u. Lagerbereich sowie die Büro- und Verkaufsflächen bieten viele Möglichkeiten sich zu entfalten, wobei eine entsprechende Adaptierung je nach betrieblicher Nutzung anzudenken ist.

Die Westseite der Gebäudefront ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet wodurch der produzierte Sonnenstrom auch für die betriebliche/private Nutzung zur Verfügung steht.

Flächenaufteilung:

Keller ca. 285m<sup>2</sup>

EG ca. 478m<sup>2</sup>

OG ca. 227m<sup>2</sup>

Haus hat viele Nutzungsmöglichkeiten!

Besichtigung nach Vereinbarung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Post <1.000m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap