Sofort einziehen - Haus Schritt für Schritt renovieren



Objektnummer: 7446/553

Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	1876
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	230,00 m²
Gesamtfläche:	283,00 m²
Verkaufsfläche:	53,00 m²
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 128,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	233,58 €

Infos zu Preis:

Strom bisher ca. 66,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pramhas

PRIMO Immobilien
Anton-Herzog-Straße 1























★★★★★ 5/5



Marcel Pramhas

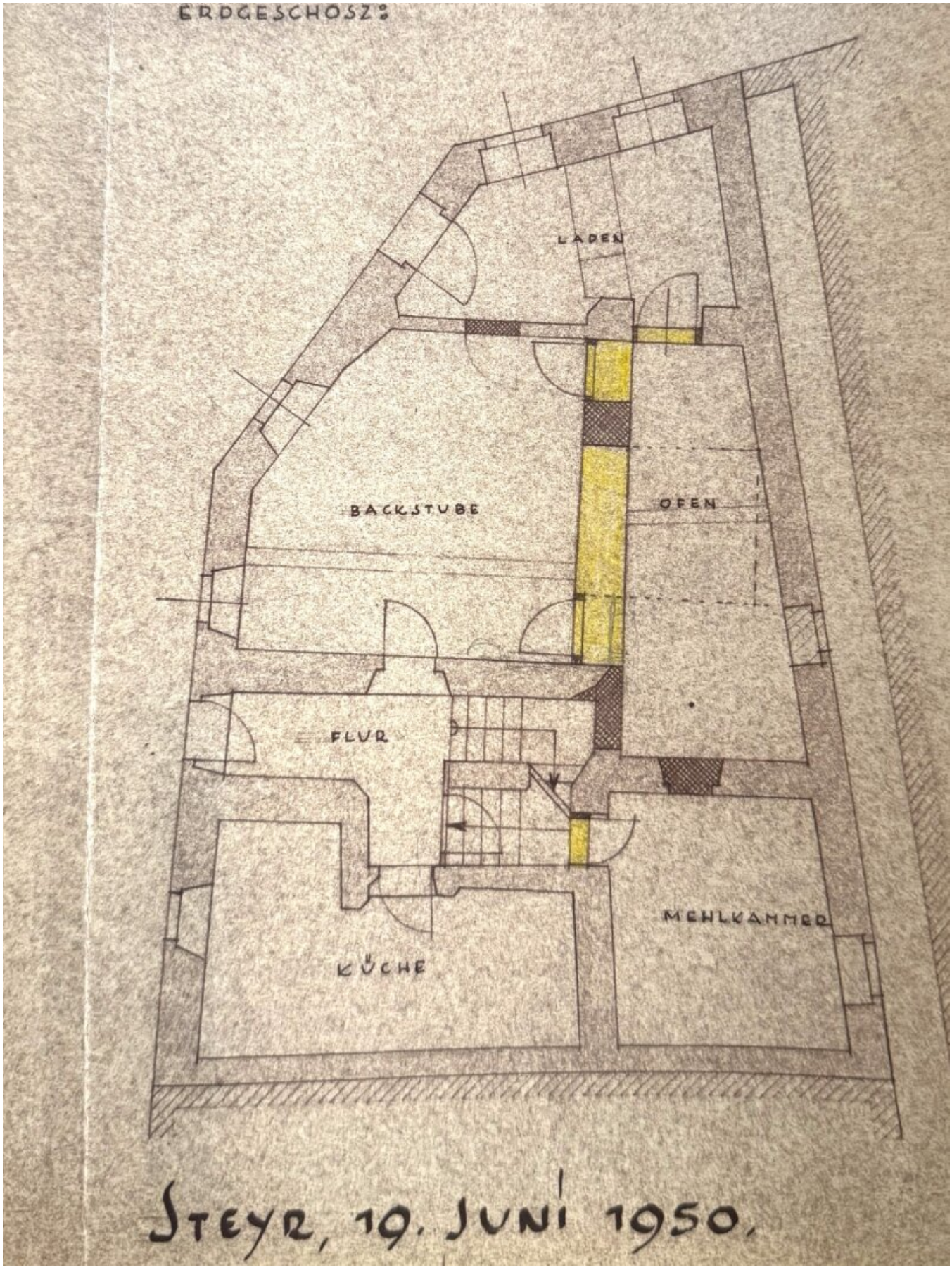
Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger

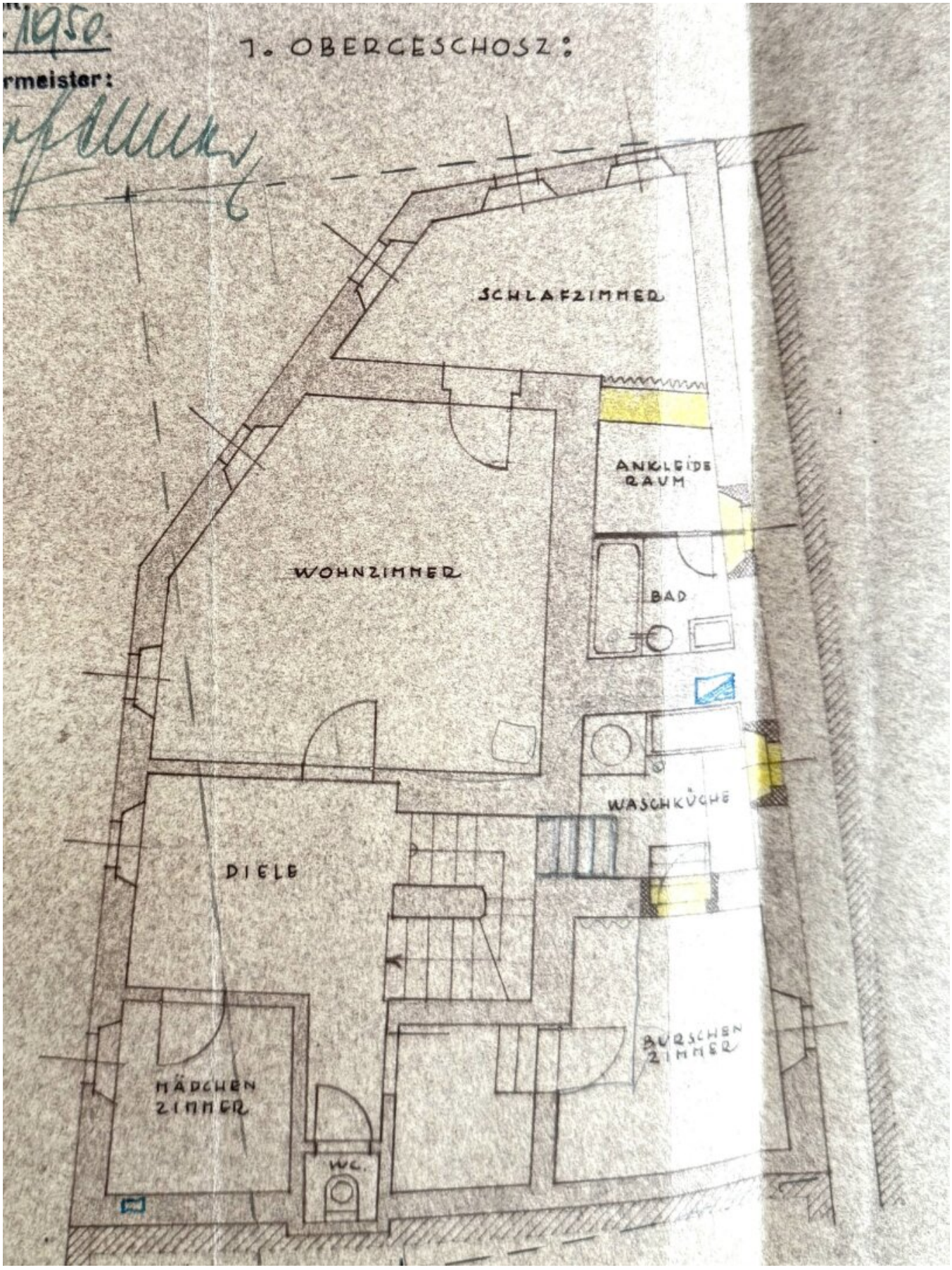
Primo

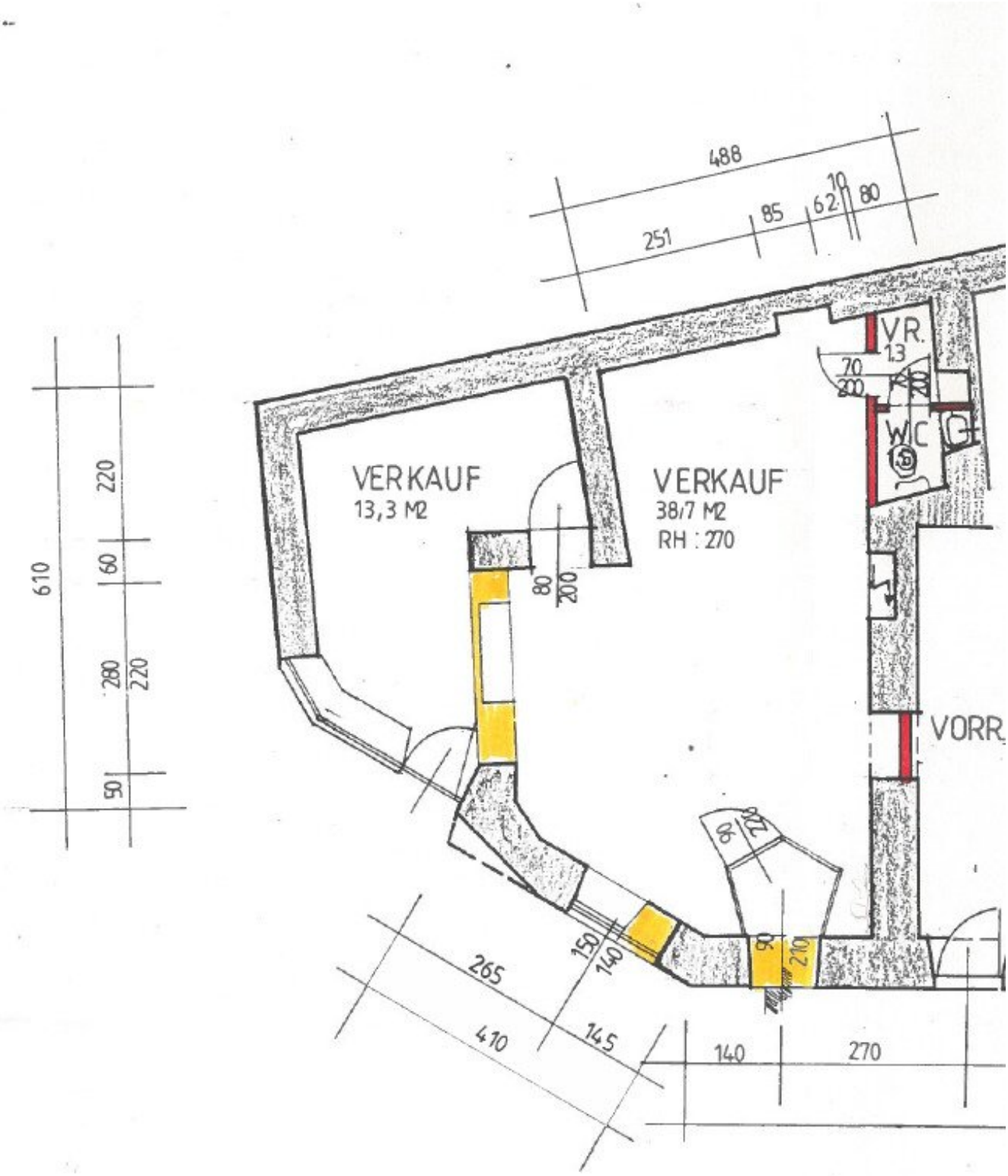
Kennen Sie jemanden, der verkaufen möchte?

Empfehlen Sie uns weiter und verdienen Sie bis zu 3.000 €.

Genaue Informationen auf Anfrage.


ERDGESCHOSZ:
LADEN
BACKSTUBE
OFEN
FLUR
KÜCHE
MEHLKAMMER
STEYR, 19. JUNI 1950.


1950.
rmeister:
1. OBERGESCHOSZ:
SCHLAFZIMMER
ANKLEIDE RAUM
WOHNZIMMER
BAD
WASCHKÜCHE
DIELE
BURSCHEN ZIMMER
MÄDCHEN ZIMMER
WC.



ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ca. 300 m² Nutzfläche. Kerngebiet. Drei Vollgeschosse. Oberstes Geschoss beziehbar.

Das sind die vier Eckpunkte dieser Liegenschaft — und sie beschreiben das Wesentliche. Wer in Kirchdorf etwas sucht, wird diese Kombination so schnell nicht wieder finden. Objekte in dieser Lage kommen selten auf den Markt. Selbst von Anfang an darin wohnen, Schritt für Schritt in eigener Geschwindigkeit renovieren und auf Wunsch sogar irgendwann die Geschäftsfläche vermieten.

Die Kerngebietswidmung schreibt die Nutzungsstruktur vor und schafft damit gleichzeitig Planungssicherheit: Geschäftsfläche im Erdgeschoss, Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die aktuelle Geschäftsfläche verfügt über einen eigenen Eingang direkt vom Kirchenplatz sowie einen separaten Stromzähler — baulich bereits von den Wohnbereichen getrennt.

Die beiden Obergeschosse bieten je ca. 105 m² Fläche. Die Grundrisse bieten freie Hand bei der Neugestaltung. Die Zwischendecke zwischen erstem und zweitem Obergeschoss wurde bereits erneuert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, Denkmalschutz oder Ortsbildschutz sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden.

AUFTEILUNG

- **ERDGESCHOSS -** Geschäftsfläche: ca. 58 m² — sanierungsbedürftig, separater Eingang, eigener Zähler
- **ERSTES UND ZWEITES OBERGESCHOSS -** Wohnfläche: je ca. 105 m²
- **DACHGESCHOSS -** Nicht ausgebaut
- **KELLER -** Teilunterkellert: ca. 20 m², Steingewölbe

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

Kerngebiet — Nutzung gesichert Keine Umwidmungsrisiken, keine offenen Fragen zur

erlaubten Nutzung — Gewerbe unten, Wohnen oben.

Zentrumsadresse mit Frequenz Eine Gewerbefläche an dieser Stelle profitiert direkt von der Laufkundschaft im Ortskern.

Freie Grundrissgestaltung Der Zustand des Gebäudes erfordert eine vollständige Kernsanierung — und ermöglicht damit eine Neugestaltung.

Kein Denkmalschutz Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen weder Denkmalschutz- noch Ortsbildschutzauflagen — ein relevanter Faktor für die Planungsfreiheit bei der Sanierung.

ZUSATZINFORMATIONEN

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind ohne Gewähr. Das genaue Baujahr liegt uns leider nicht vor, es liegt auf jeden Fall vor 1876.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap