

## **Stadthaus mit Gewerbefläche mitten im Zentrum**



**Objektnummer: 7446/553**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4560 Kirchdorf an der Krems
<b>Baujahr:</b>	1876
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	283,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Strom bisher ca. 66,80 €

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pramhas**

PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1











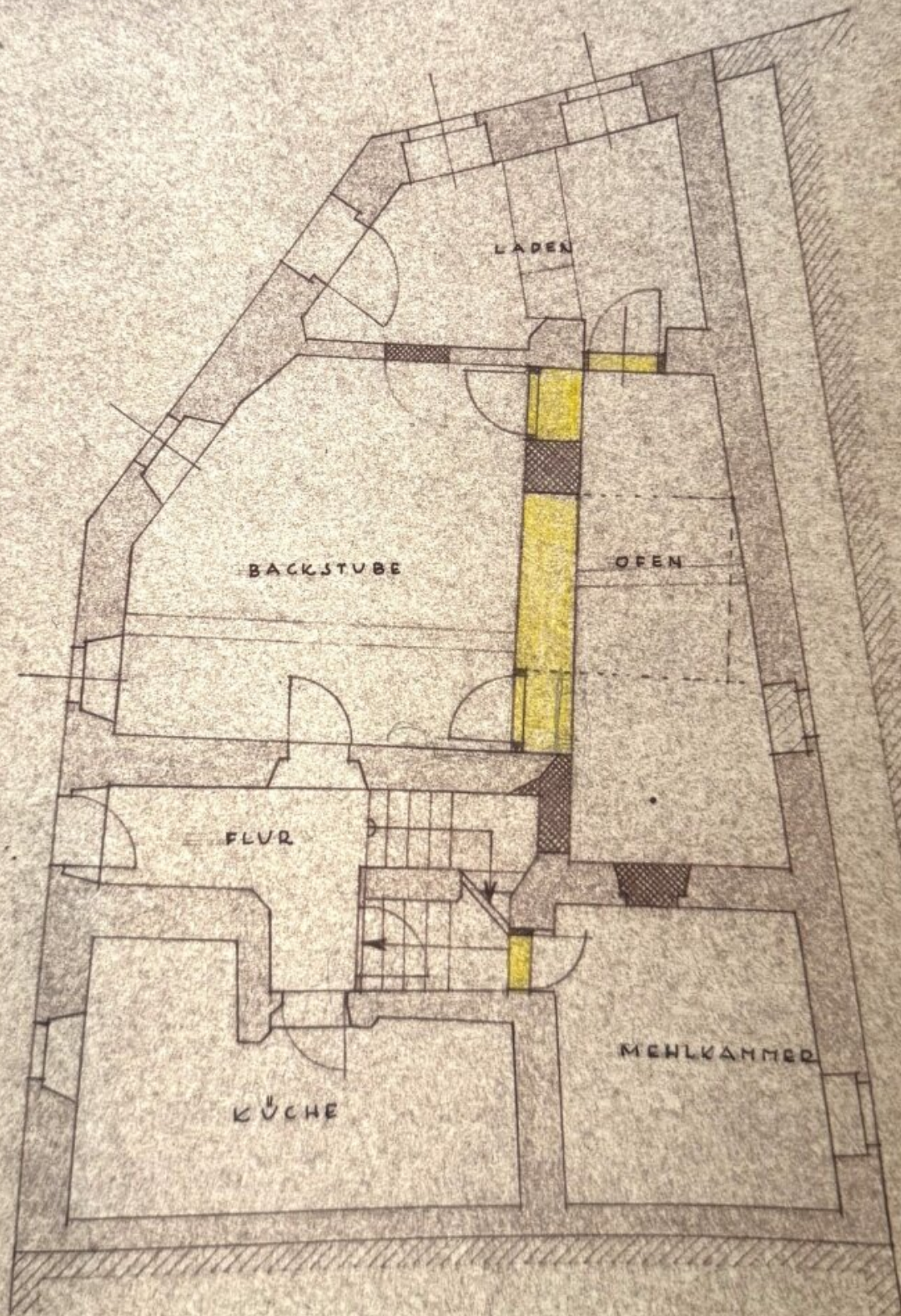
★★★★★ 55 G



**Marcel Pramhas**  
Staat geprüfter Immobilienmakler und Bourager

**Primo**  
Immobilien Makler GmbH

ERDGESCHOSZ:



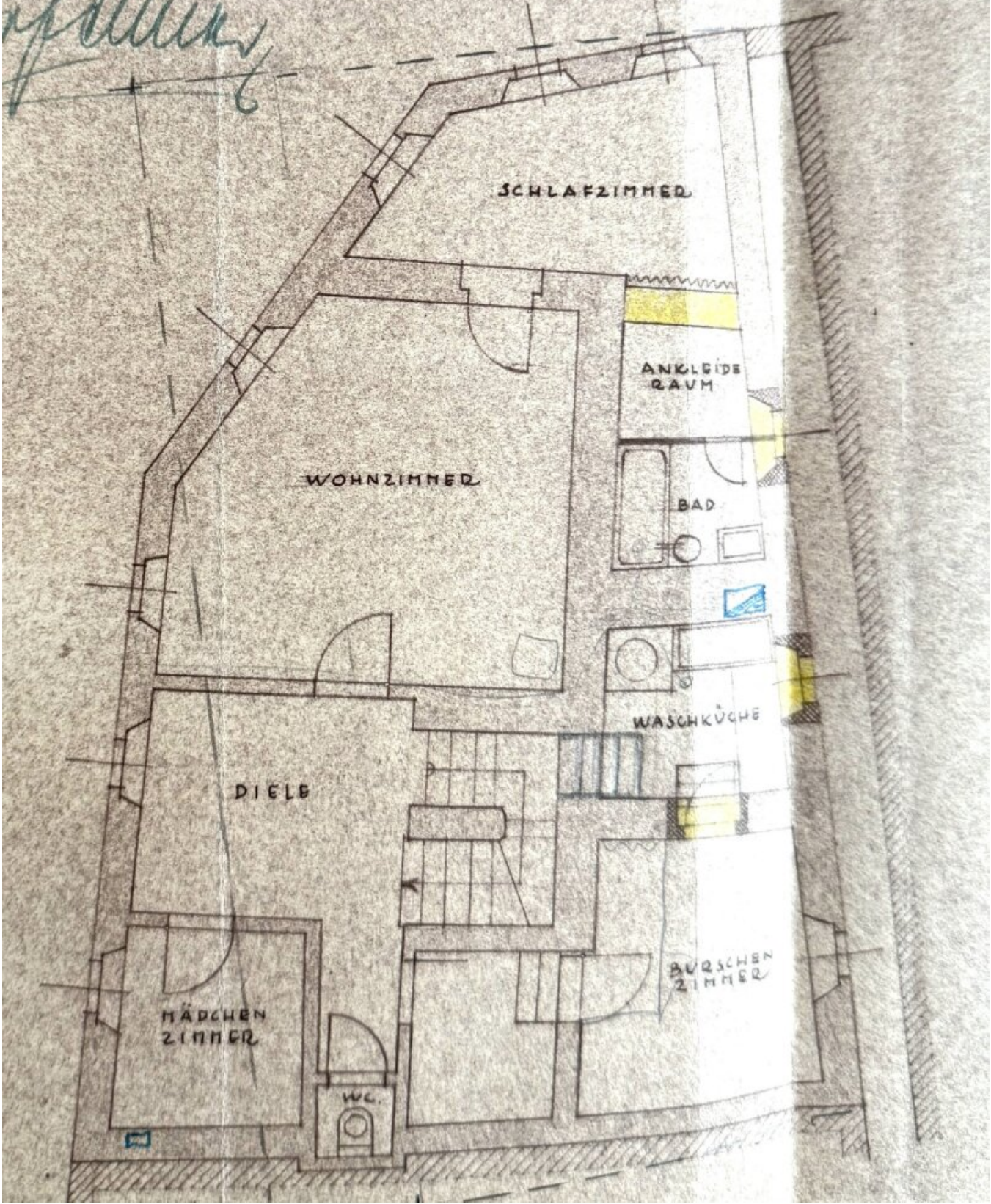
STEYR, 19. JUNI 1950,

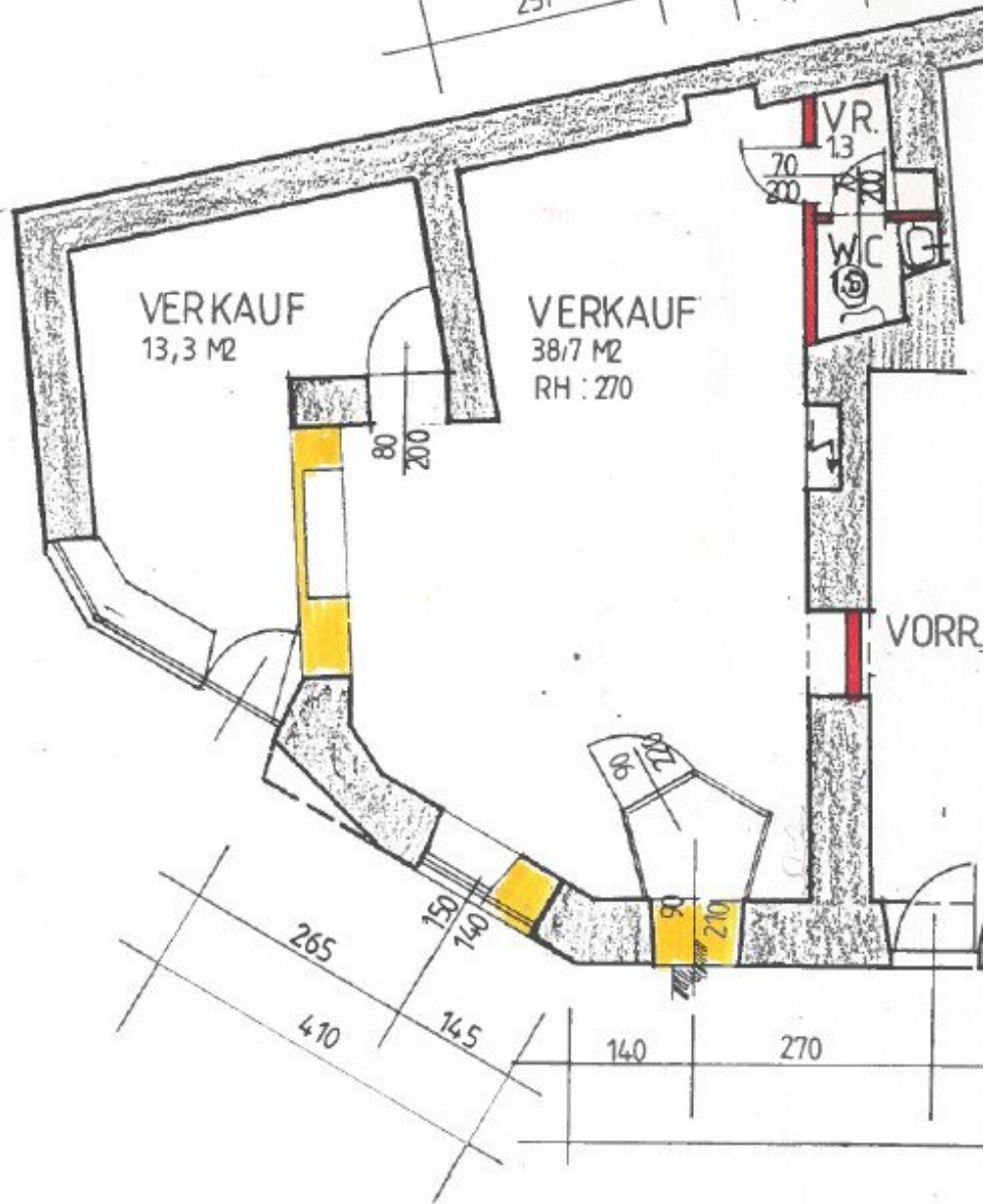
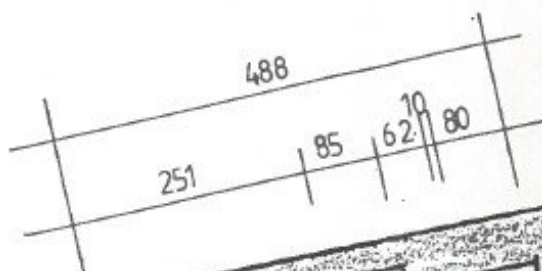
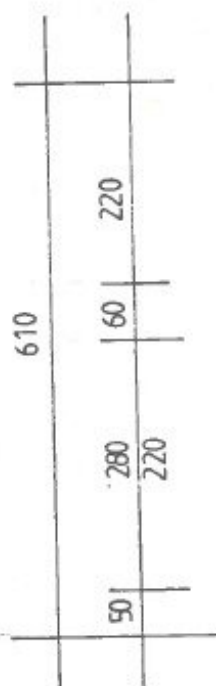
1950.

1. OBERGESCHOSZ:

Architektmeister:

*[Handwritten signature]*





ERDGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**Ca. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Kerngebiet. Drei Vollgeschosse. Vollständiger Sanierungsbedarf.**

Das sind die vier Eckpunkte dieser Liegenschaft — und sie beschreiben das Wesentliche. Wer in Kirchdorf eine Projektliegenschaft sucht, wird diese Kombination so schnell nicht wieder finden. Objekte in dieser Lage kommen selten auf den Markt.

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 m<sup>2</sup> Fläche. Die Grundrisse stammen aus einer älteren Zeit und sind in dieser Form nicht mehr zeitgemäß — was für einen Projektentwickler bedeutet: 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.

Die Raumstruktur ist im Rahmen der Ankaufsprüfung eigenständig auf Umbaupotenzial zu bewerten.

### AUFTEILUNG

- **ERDGESCHOSS** - Geschäftsfläche: ca. 58 m<sup>2</sup> — sanierungsbedürftig, separater Eingang, eigener Zähler
- **ERSTES UND ZWEITES OBERGESCHOSS** - Wohnfläche: je ca. 105 m<sup>2</sup>
- **DACHGESCHOSS** - Nicht ausgebaut
- **KELLER** - Teilunterkellert: ca. 20 m<sup>2</sup>, 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 Ortsbildschutzaufgaben — 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