

**Attraktiver Wohn- und Gewerbekomplex mit Pool & Labor
in bester Innenstadtlage von Waidhofen an der Thaya -
Stadtzentrum!**



Objektnummer: 5498/491

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3830 Waidhofen an der Thaya
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	250,00 m ²
Verkaufsfläche:	127,62 m ²
Bürofläche:	175,04 m ²
Zimmer:	20
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	25,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Erik Hofbauer

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha Firnbergstrasse 7/3
1100 Wien

T +43 664 23 32 280

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









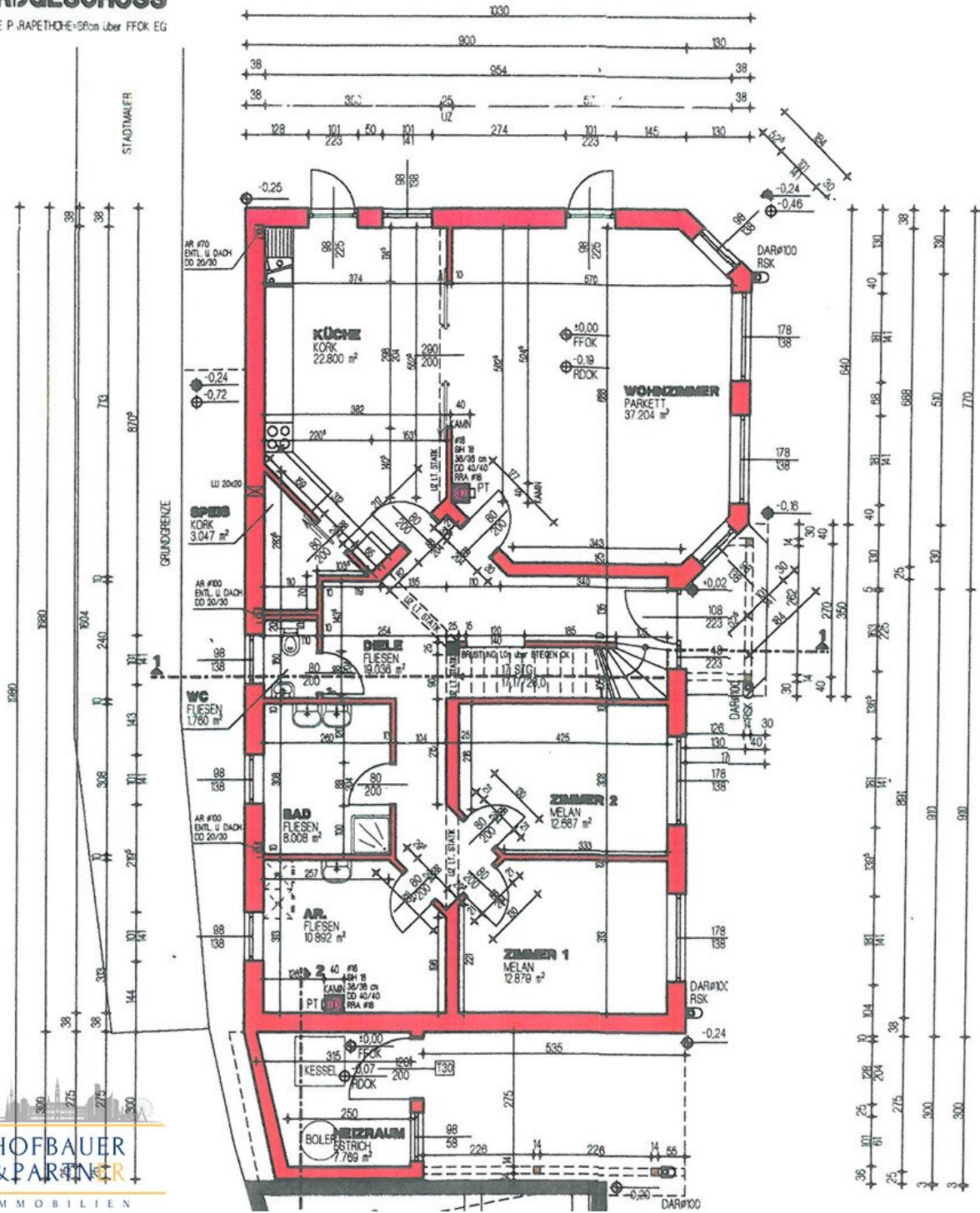






ERDGESCHOSS

FERTIGE P. RAPETHOHE=90cm über FFCK EG



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Wohn- und Geschäftsliegenschaft in bester Zentrumslage von Waidhofen an der Thaya. Die Liegenschaft vereint einen stilvollen Altbaubestand mit einem modernen Wohnhaus und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Unternehmer, Investoren oder Projektentwickler.

Auf einer Grundstücksfläche von rund 1.053 m² befinden sich ein zweigeschossiges Altbaugebäude mit ausgebauten Gewerbeflächen sowie ein im Jahr 1997 errichtetes Wohnhaus. Ergänzt wird das Angebot durch großzügige Hof- und Gartenflächen, mehrere PKW-Abstellplätze sowie eine attraktive Poolanlage.

Die gesamte Nutzfläche der Liegenschaft beträgt rund 600 bis 650 m² und verteilt sich auf mehrere eigenständig nutzbare Bereiche. Die Beheizung erfolgt mittels Erdgas über einen Brennwertkessel sowie eine Brennwert-Gastherme.

Die Liegenschaft im Überblick

1) Wohnhaus (Baujahr 1997)

Das moderne Wohnhaus verfügt über eine Nutzfläche von ca. 250 m² auf zwei Ebenen. Insgesamt stehen neun Zimmer, zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs zur Verfügung. Die großzügige Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder repräsentatives Wohnen in zentraler Lage.

Ein besonderes Highlight stellt die gepflegte Poolanlage mit angrenzenden Außenflächen dar, die für ein hohes Maß an Wohnqualität sorgt.

2) Büroeinheit im Altbau

Im ersten Obergeschoss des Altbaugebäudes befindet sich eine repräsentative Bürofläche mit einer Nutzfläche von ca. 175,04 m². Sechs großzügige Räume bieten ideale Voraussetzungen für Kanzleien, Agenturen, Praxen oder Unternehmensstandorte.

Der klassische Altbaucharme schafft ein hochwertiges und repräsentatives Arbeitsumfeld.

3) Geschäftsfläche I

Die erste Geschäftsfläche befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 80,15 m². Ein großzügiges Schaufenster sorgt für ausgezeichnete Sichtbarkeit und bietet ideale Voraussetzungen für Handel, Dienstleistung oder Büronutzung.

4) Geschäftsfläche II

Eine weitere Geschäftseinheit mit ca. 47,47 m² Nutzfläche und zwei Räumen ergänzt das Angebot und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

5) Wirtschaftsraum/Labor/Werkstatt

Abgerundet wird das vielseitige Angebot durch einen modernen Wirtschaftsraum mit einer Nutzfläche von ca. 66 m². Die Einheit wird derzeit als Labor genutzt und überzeugt durch ihre flexible Verwendbarkeit.

Dank der funktionalen Gestaltung eignet sich die Fläche ideal als Labor, Werkstatt, Atelier, Lagerfläche oder für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen. Die zusätzliche Einheit erweitert das Nutzungsspektrum der Liegenschaft erheblich und bietet sowohl Eigennutzern als auch Unternehmern vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

Highlights

- Ca. 1.000 m² Grundstücksfläche
- Gesamt-Nutzfläche von rund 600–650 m²
- Wohnhaus mit ca. 250 m² Nutzfläche
- Büroeinheit mit ca. 175,04 m² Nutzfläche
- Geschäftsfläche mit ca. 80,15 m² Nutzfläche
- Weitere Geschäftseinheit mit ca. 47,47 m² Nutzfläche
- Altbau- und Neubaugebäude auf einer Liegenschaft
- Poolanlage mit Gartenbereich
- Großzügige Hofflächen
- Mehrere PKW-Abstellplätze

Für weitere Informationen können Sie Herrn Ing. Erik Hofbauer unter der Nummer [+ 43 664 23 32 280](tel:+436642332280), aber auch per E-Mail e.hofbauer@hofbauer-partner.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.