Weitra: Wohn- und Geschäftshaus mit einzigartiger Fassade



Objektnummer: 3867/27

Eine Immobilie von REMAX Synergie

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3970 Weitra
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	299,00 m²
Nutzfläche:	23,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 240,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	385.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.287,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sonja Turk

REMAX Synergie
Franz Eigl-Straße 10
3910 Zwettl-Niederösterreich

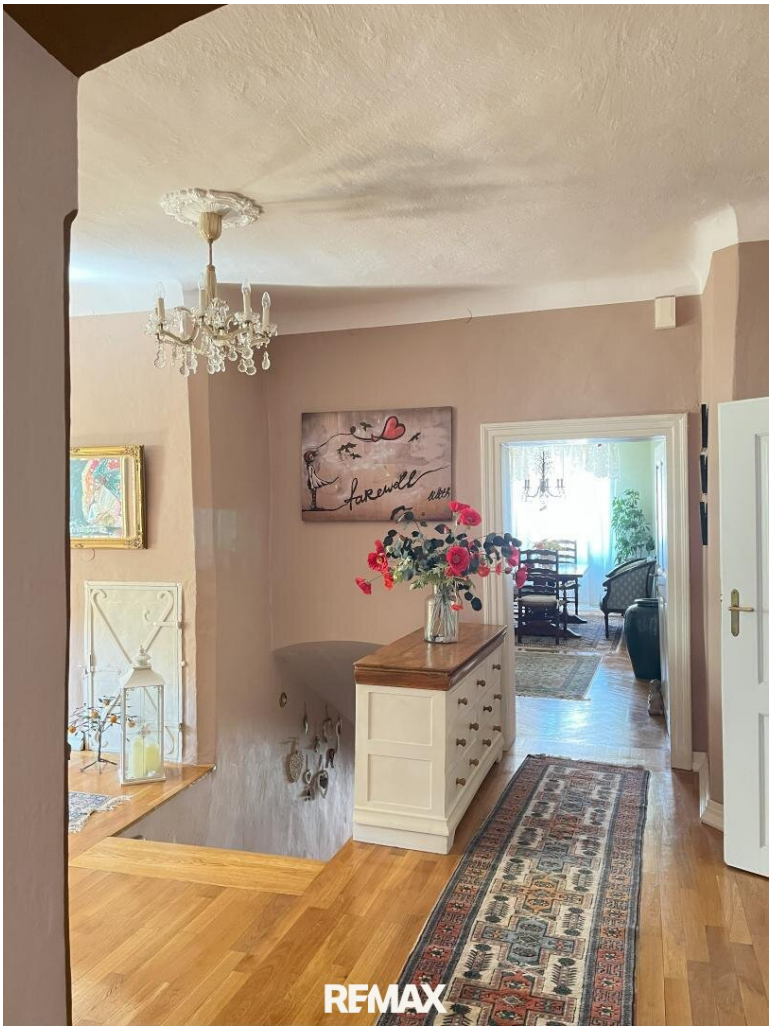
T +43 2822 77441
H +43 660 694 27 71

Gerne stehe ich Ihne termin zur Verfügung.

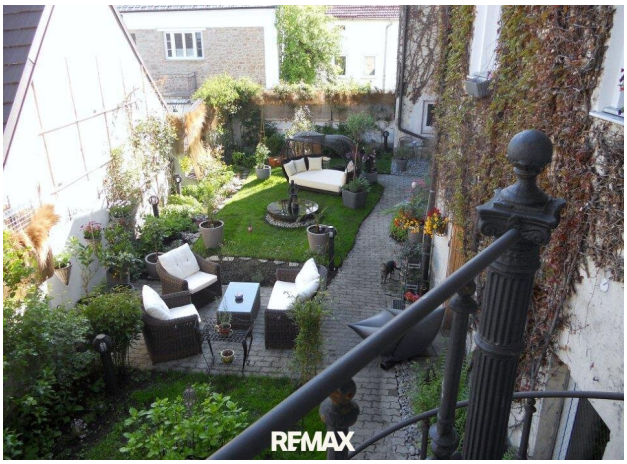




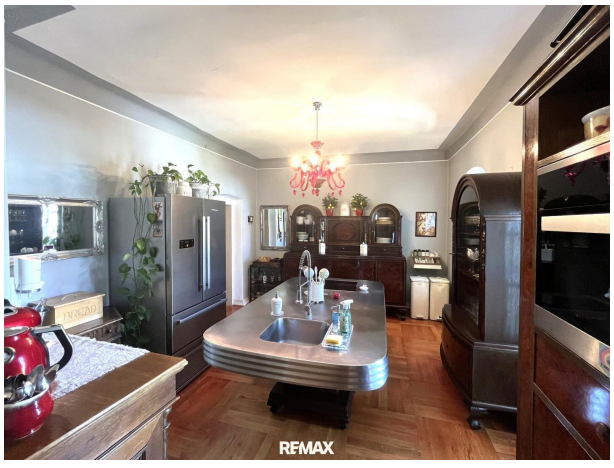


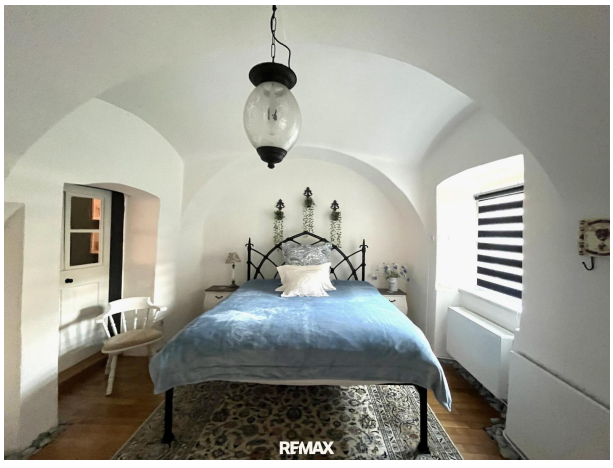

farewell
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


HWR
Gäste
Flur
Abstellraum
Ankleidezimmer
Flur
Wohnzimmer


Flur
Flur
Küche
Zimmer

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Ein historisches Schmuckstück mit modernem Wohnkomfort – willkommen in der ehemaligen k. & k. Apotheke im Herzen von Weitra. Dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1787 besticht durch seine elegante Architektur, die sorgfältig bewahrten Details und die stilgerechte Modernisierung.

Die rund 300 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Wohneinheiten mit insgesamt 8 Zimmern. Hohe Räume, Fischgrätparkett und liebevoll restaurierte Elemente sorgen für ein außergewöhnliches Wohnambiente. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend saniert – neues Dach, neue Fenster sowie modernisierte Haustechnik – und präsentiert sich in sehr gutem, sofort bezugsfertigem Zustand.

Besonderes Highlight ist die einzigartige Fassade im Neobarockstil, damit gehört das Haus nicht nur architektonisch, sondern auch kulturell zu den Besonderheiten von Weitra. Bis vor Kurzem wurde das Objekt bei den beliebten Nachtwächtertouren (Fr & Sa, um 20 Uhr) vorgestellt, derzeit finden allerdings keine statt.

Das großzügige Badezimmer mit freistehender Design-Badewanne und die edle Küche mit hochwertigen Details verbinden historisches Ambiente mit modernem Wohnkomfort. Im Erdgeschoß sind Heizkörper und Verteilleitungen vorhanden; ein Heizkessel kann bei Bedarf ergänzt werden. Der Garten wird derzeit gemeinschaftlich genutzt, kann aber bei Wunsch geteilt werden.

Ein zusätzliches Plus ist der nicht ausgebaute Dachboden mit rund 150 m², der weiteres Entwicklungspotenzial bietet – ideal für zusätzlichen Wohnraum, ein Atelier oder Stauraum.

Aufgrund der Widmung eignet sich das Gebäude sowohl als repräsentatives Wohnhaus als auch als Wohn- und Geschäftshaus – eine perfekte Basis für vielseitige Nutzungsideen.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 299 m²

Dachboden: ca. 150 m² (unausgebaut)

Grundstücksfläche: ca. 454 m²

Anzahl der Zimmer: 8

Baujahr: 1787 (Altbau, denkmalgeschützt)

Zustand: saniert, sehr gepflegt (neues Dach & Fenster)

Heizsystem: Infrarotheizung (Heizkörper und Verteilleitungen im EG vorhanden; Heizkessel bei Bedarf ergänzbar)

Energiekennzahlen: HWB 240 / fGEE 2,01

Gas: Anschluss in der Straße vorhanden

Garten: gemeinschaftlich nutzbar, teilbar möglich

Parkplatz: ruhige Anrainerlage, in der Regel ausreichend verfügbar

Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus möglich

Eigentum: Wohnungseigentum, im Grundbuch verankert

Betriebskosten: nach Verbrauch

Verfügbarkeit: sofort

Angebotspreis: EUR 385.000,–

Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt mitten im charmanten Stadtzentrum von Weitra – einer der ältesten Braustädte Österreichs im idyllischen Waldviertel. Hier verbinden sich Geschichte, Kultur und hohe Lebensqualität.

Cafés, Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar ??. Schulen, Kindergarten und medizinische Versorgung befinden sich

direkt im Ort – ideal für Familien.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Besonders hervorzuheben ist das Naherholungsgebiet Hausschachen mit Badeteich und dem beliebten Golfclub Weitra ?, der nur wenige Minuten entfernt liegt. Wandern, Radfahren und kulturelle Veranstaltungen runden das vielseitige Freizeitangebot ab.

Weitra liegt nahe der tschechischen Grenze und ist verkehrstechnisch gut angebunden: über die B41 Richtung Gmünd und Zwettl sowie per Bahnanschluss ?.

Weitere Informationen zu Kultur, Freizeit und Veranstaltungen finden Sie auch auf der offiziellen Seite der Stadt: ? www.weitra-tourismus.at

Ein perfektes Zuhause für alle, die stilvolles Wohnen mit historischem Charme, Entwicklungspotenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten kombinieren möchten. ?

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <9.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap