# Wohnhaus mit Geschäftsräumlichkeiten in zentraler Lage.




Rückseite

## Objektnummer: 8164/2934

## Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3812 Groß-Siegharts |
| **Baujahr:** | 1964 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 343,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 343,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 78,00 m² |
| **Verkaufsfläche:** | 125,00 m² |
| **Bürofläche:** | 9,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 143,00 m² |
| **Keller:** | 70,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 84,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,20 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 174,16 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

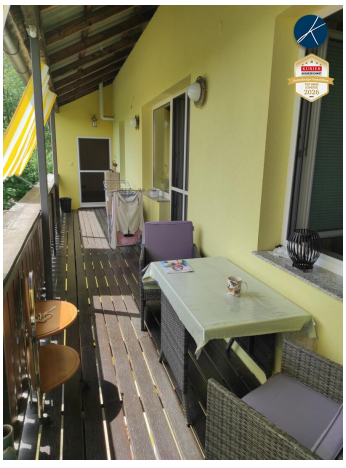


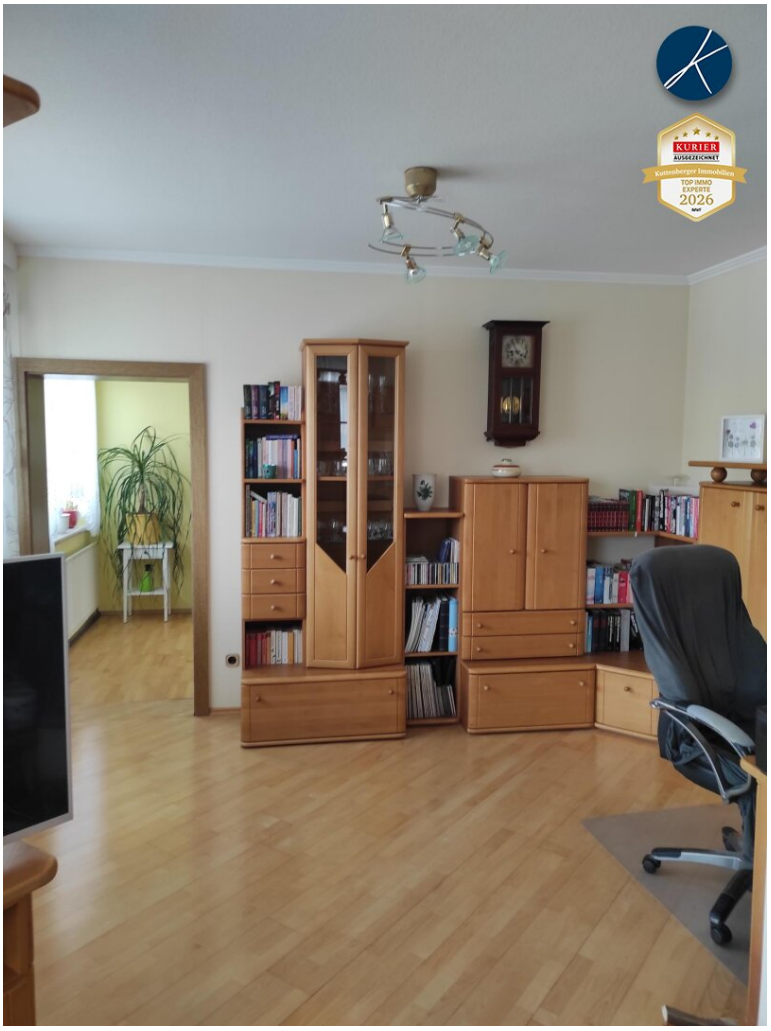

Wieviel ist meine Immobilie wert?
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?
Einfamilienhaus
Wohnung
Mehrfamilienhaus
weiter









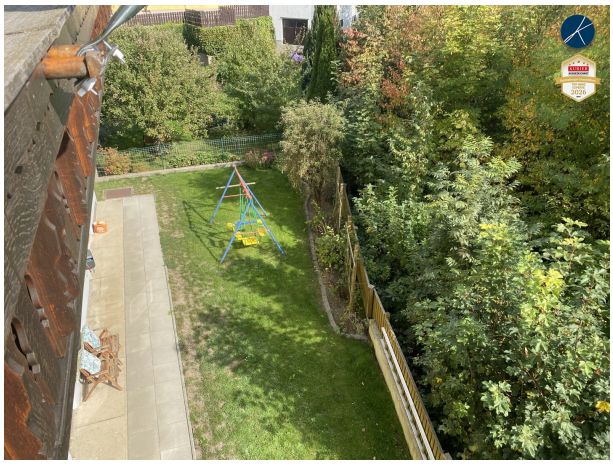




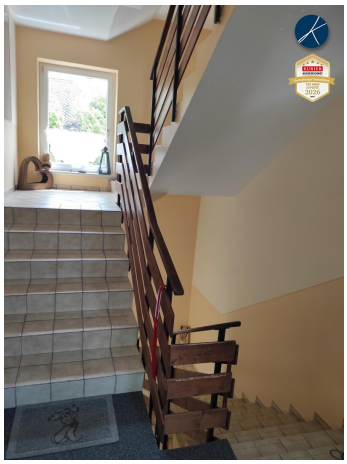


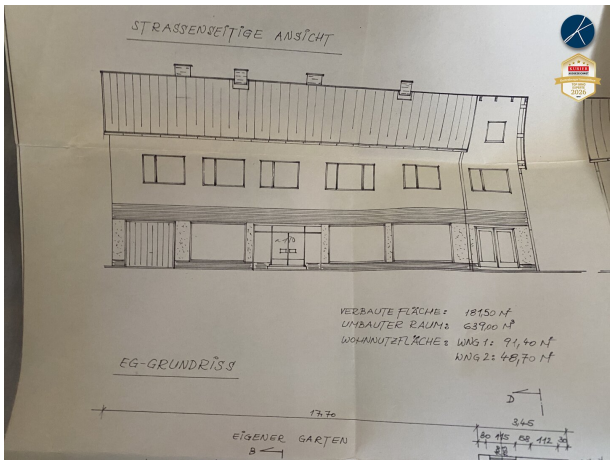

Miele

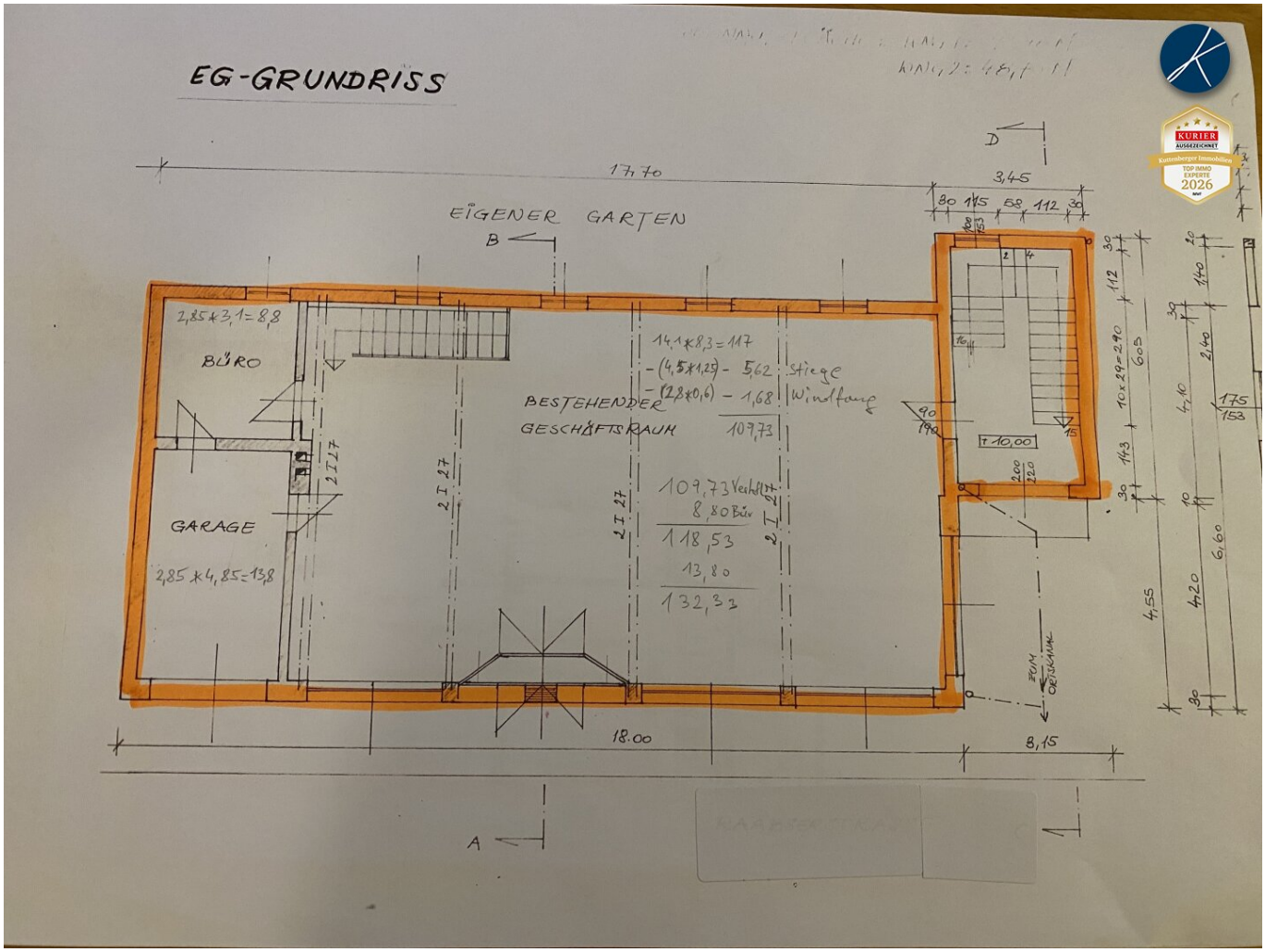


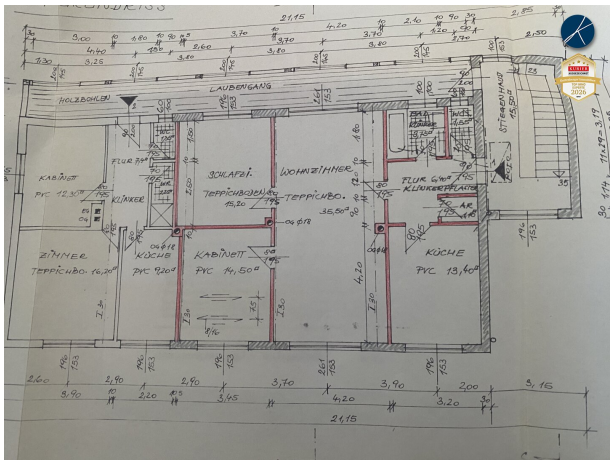


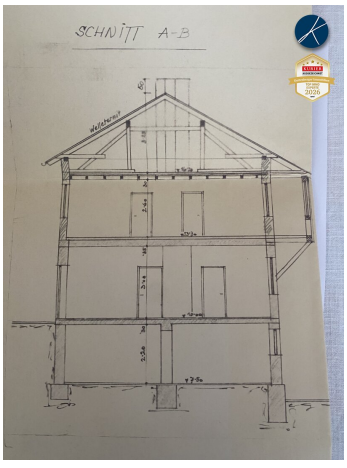


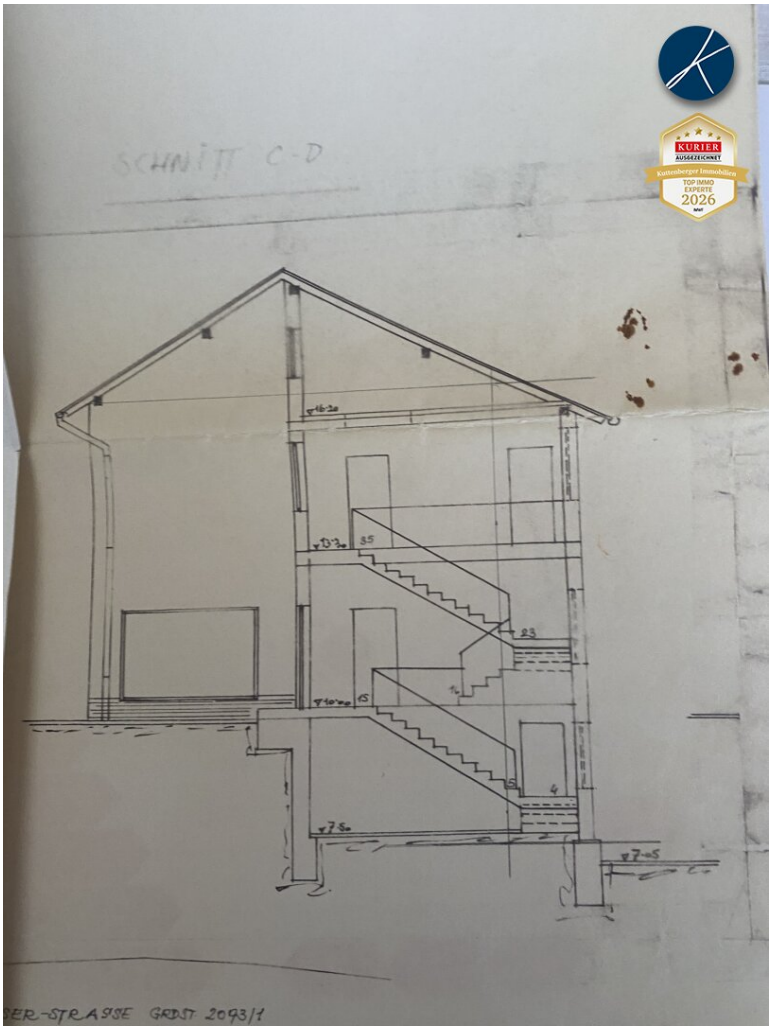



STRASSENSEITIGE ANSICHT
VERBAUTE FLÄCHE: 189,50 m²
UMBAUTER RAUM: 639,00 m³
WOHNNUTZFLÄCHE: WNG 1: 91,40 m²
WNG 2: 48,70 m²
EG-GRUNDRISS
17,70
EIGENER GARTEN
3,45
80 115 68 112 30


EG-GRUNDRISS
EIGENER GARTEN
17,70
3,45
B
D
A
BÜRO
2,85 x 3,1 = 8,8
GARAGE
2,85 x 4,85 = 13,8
BESTEHENDER GESCHÄFTSRAUM
14,1 x 8,3 = 117
- (4,5 x 1,29) - 5,62 Stiege
- (2,8 x 0,6) - 1,68 Windfang
107,73
107,73 Verkauf
8,80 Büro
118,53
13,80
132,33
18.00
8,15
ZUM ORTSAMT


LAUBENGANG
HOLZBOHLEN
KABINETT
SCHLAFZ.
WOHNZIMMER
TEPPICHBODEN
KÜCHE
KABINETT
KÜCHE
ZIMMER
TEPPICHBO.


SCHNITT A-B


SCHNITT C-D
+15.30
+10.30
85
23
+10.00
15
4
+7.85
+7.05
ER-STRASSE GRDST 2093/1

# Objektbeschreibung

Dieses **Wohn-und Geschäftshaus** ist in sehr guten und gepflegtem Zustand. Im EG und Keller befinden sich der Verkaufsraum, Lager und ein kl. Büro,  WC. Weiters ein kleiner Werkraum, 1 Autostellplatz und auch Kellerräume für die Wohnung/en. Weitere öffentliche Parkplätze sind vor dem Objekt.

Im OG mit eigenem Eingang, liegt eine großzügige Wohneinheit mit ca.140 m² + Balkon. Die ursprüngliche Einteilung hatte 2 Wohneinheiten. Dies ist durch verschließen der Verbindungstür wieder leicht herzustellen.

Alle wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Geldautomat sind bequem erreichbar.

**Das Objekt wurde 1964 errichtet und im Jahr 1983 fand eine Aufstockung statt. Es wurde laufend renoviert, die Fassade gedämmt und die  Fenster erneuert.**

**Auch Wohnen und Arbeiten zu Hause ist ideal zu kombinieren.**

Das Geschäftslokal mit Lagerflächen im Keller, ist vermietet. Das Mietverhältnis kann bei Bedarf übernommen weden.

**Beide Einheiten haben eigene Eingänge und getrennte Heizungen. Glasfaser ist ebenfalls vorhanden.**

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

**Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:**

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -

- - - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - - Immobilie online bewerten - - -
- - - - Email-Newsletter anmelden - - -

**KUTTENBERGER IMMO** wurde **vier Jahre in Folge** ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026**! *(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <8.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap