Am Ufer der Krems | Zwei Häuser | Wohnen + Gewerbe



Objektnummer: 4760/741

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3541 Senftenberg
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	260,00 m²
Nutzfläche:	687,00 m²
Gesamtfläche:	687,00 m²
Lagerfläche:	380,00 m²
Bürofläche:	47,00 m²
Zimmer:	15
Terrassen:	3
Garten:	2.413,00 m²
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	980.000,00 €
Kaufpreis / m²:	259,47 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev

Per.Fact Immo E.U.
Andreasgasse












































Mein Tischler Mein Tischler

Objektbeschreibung

Am Ufer der Krems | Zwei Häuser | Wohnen + Gewerbe

In attraktiver Lage von Senftenberg (Neuer Markt 53 und 53 a) steht dieses außergewöhnliche Immobilien-Ensemble zum Verkauf. Mit einer Gesamtgrundstücksfläche von stolzen 3.777 m² vereint diese Liegenschaft großzügiges Wohnen, gewerbliche Nutzflächen und ein enormes Entwicklungspotenzial für Investoren oder Bauträger. Das Areal gliedert sich in verschiedene Widmungsbereiche (Wohngebiet, Betriebsgebiet sowie Freihalteflächen) und bietet damit maximale Flexibilität für Ihre Visionen.

1. Hauptgebäude (GST 1084) – Hochwertiges Wohnen & Gewerbe

Das in massiver Bauweise (38er Porotherm-Ziegel) errichtete Hauptgebäude bietet eine perfekte Symbiose aus exklusivem Wohnkomfort und einer voll ausgestatteten Betriebsstätte.

- **Exklusives Obergeschoß:**
    - **Wohnbereich:** 3 gemütliche Schlafzimmer, eine großzügige, klimatisierte Wohnküche und ein Essraum / Gästeraum im "Turm"
    - **Besondere Extras:** Eine offene Galerie, ein markantes Oktogon-Turmzimmer (2007 in gedämmter Holzriegelbauweise mit stilvollen Kastenstilfenstern angebaut) sowie eine Terrasse mit traumhaftem Blick ins Grüne, den gepflegten Garten und über die Krems.
    - **Wellness & Komfort:** Eigenes Hallenbad, eine Sauna mit Dusche sowie ein separates Gästezimmer.
- **Großzügiges Untergeschoß (Gewerbeeinheit):**

    - Umfangreiche **Tischlerwerkstätte** mit 3 separaten Werkstatträumen.
    - Großes, überdachtes Lager.
    - Moderne Büroräumlichkeiten mit hellen Glasfronten.
    - Ein zusätzlicher, kleinerer Raum, der derzeit als charmantes Tischlereimuseum eingerichtet ist.

- **Zukunftssicher & Barrierefrei:** Ein zentraler Bunker erstreckt sich über alle Stockwerke und bietet die optimale Möglichkeit für den nachträglichen Einbau eines Lifts.
- **Ausbaupotenzial:** Die Flächen im Obergeschoß sind flexibel auf **4 bis 5 kleinere Wohneinheiten** ausbaubar – ideal für Vermietung oder Vorsorge!

2. Einfamilienhaus (GST 834) – Das Entwicklungsprojekt

- **Bestand:** Ein im Jahr 1940 erbautes Einfamilienhaus mit aktuell 5 Zimmern (derzeit unisoliert).

Gesamtheitliche Sicht:

- **Zubehör:** Zugehörige Carports für 3 PKW und praktische Nebengebäude.
- **Potenzial:** Perfekt geeignet für eine umfassende Sanierung ganz nach eigenen Vorstellungen oder als Neubauprojekt auf dem dazugehörigen Grundstück im Wohngebiet.

Eckdaten lt. Grundbuch (Gesamtfläche: 3.777 m²)

- **Baufläche gesamt:** 1.364 m²
- **Gärten / Grünflächen:** 1.209 m²
- **Landwirtschaftliche Fläche:** 1.204 m²
- **Widmungen:** Wohngebiete (BW), Betriebsgebiet (BB) und Freihalteflächen (Gfrei-N).

Lage und Infrastruktur:

- **Zentrale & Ruhige Lage:** Das Objekt liegt direkt im erweiterten Ortskern von Senftenberg. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus gemütlichen Wohngebäuden, traditionellen Heurigen und historischen Bauten.
- **Natur und Erholung:** Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Fluss **Krems**. Die Region zeichnet sich durch markante Weinberglagen (Urgesteinsterrassen) und die bewaldeten Hänge des südlichen Waldviertels aus.
- **Idyllisches Umfeld mit Historie:** Nur wenige Schritte von der Haustür entfernt fließt die Krems, während die markante **Burgruine Senftenberg** auf den umliegenden Weinterrassen thront.
- **Verkehrsanbindung:**
    - **Auto:** Über die Kremstal Straße (B37a) ist die Bezirkshauptstadt **Krems an der Donau** in nur etwa 10 Autominuten erreichbar. Von dort besteht eine schnelle Anbindung nach St. Pölten und Wien (über die S5).

- **Öffentlicher Verkehr:** Regionale Buslinien verbinden Senftenberg regelmäßig mit dem Bahnhof Krems an der Donau, einem wichtigen Knotenpunkt für den Regional- und Fernverkehr (z.B. Franz-Josefs-Bahn).

- **Nahversorgung & Lebensqualität:**

  - Im Ort selbst sowie im direkt angrenzenden Imbach finden sich **grundlegende Infrastruktureinrichtungen** und Nahversorger wie Bäcker, Fleischhauer, Apotheke, Kindergarten, Postamt, Bank, Volksschule – bequem und meist fußläufig erreichbar.

  - Senftenberg bietet auch eine gute **ärztliche Basisversorgung**.

    Die über die Grenzen von Österreich bekannte Arztfamilie Nuhr führt in Steinwurfweite der Liegenschaft das **Nuhr Medical Center** mit Ordinationen, privater Reha-Klinik, Hotel sowie einem Restaurant.

    Weitere Gastronomiebetriebe runden das vielfältige kulinarische Angebot an. Eines der beliebtesten Hotspots des Kremstals, das **Weingut Nigl** bietet mit seinem Hotel und dem mit vielfach ausgezeichnetem Restaurant Nigl einen der Höhepunkte.

  - Für umfassendere Einkäufe, Kultur- und Bildungsangebote (z.B. Universität Krems) steht das nahegelegene Krems zur Verfügung.

Die Lage vereint somit die Ruhe und Lebensqualität einer ländlichen Weinbaugemeinde mit der schnellen Erreichbarkeit eines urbanen Zentrums.

Fazit & Nutzungsmöglichkeiten

Ob als großzügiges „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“-Projekt für Handwerker, als renditestarkes Anlageobjekt durch den Ausbau von Wohneinheiten oder als Bauträgerprojekt – dieses geschichtsträchtige und solide gebaute Ensemble in Senftenberg lässt keine Wünsche offen.

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.