

BÄCKEREI, CAFE, GREISLEREI - ALLES UNTER EINEM DACH



Objektnummer: 9888

Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3531 Niedernondorf
Wohnfläche:	170,00 m ²
Gesamtfläche:	1.020,00 m ²
Lagerfläche:	170,00 m ²
Verkaufsfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	8
Kaufpreis:	620.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

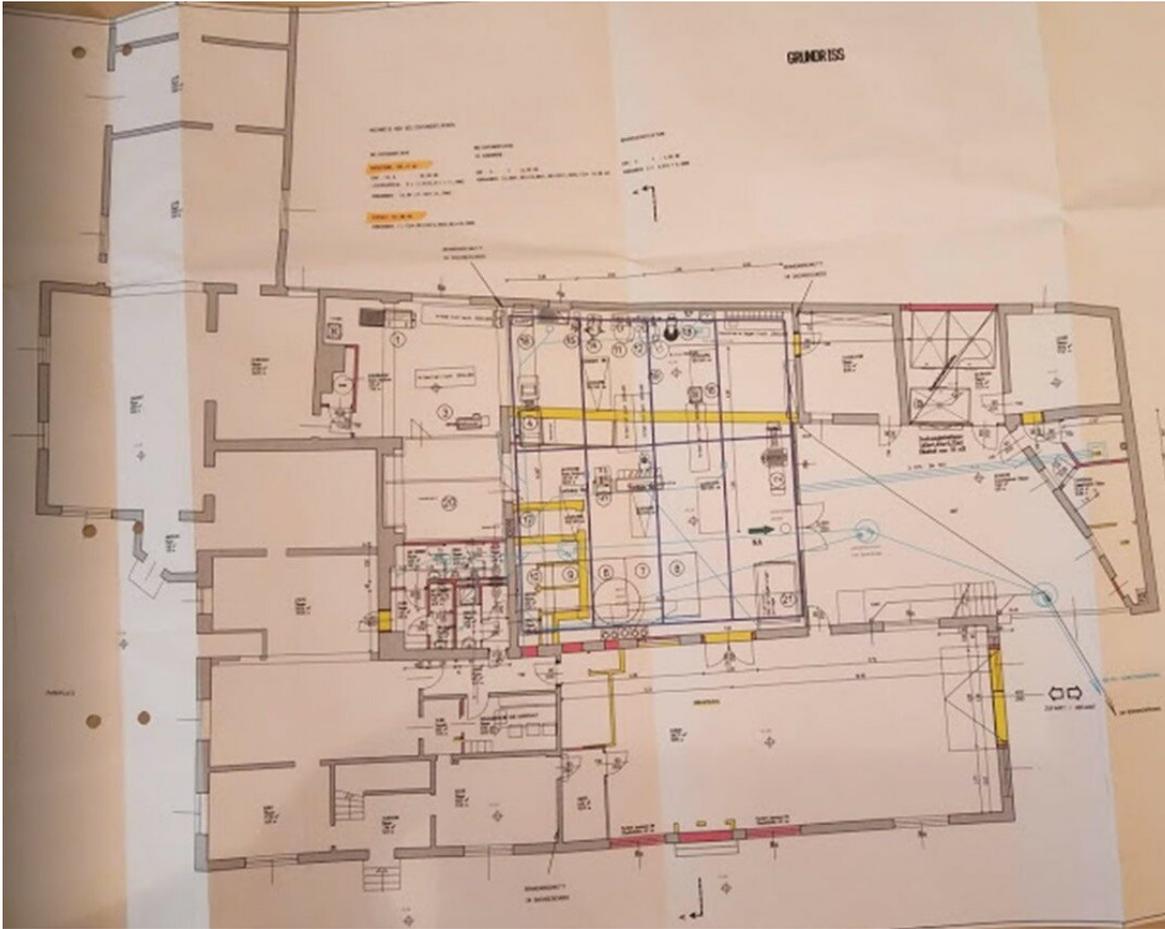


Erich Pleyer

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH
Apollogasse 22/1A
1070 Wien

H +43 699 138 06 619
F +43 2163 20909

GRUNDRISS



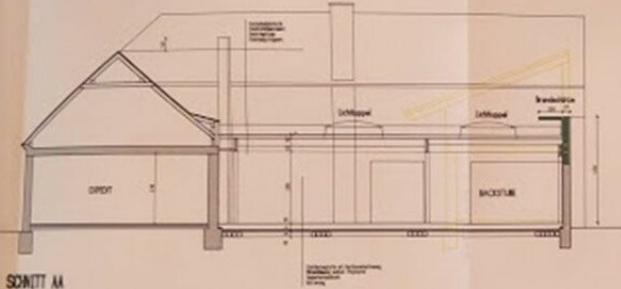
WÄRMEDÄTTE:

1	Fußbodenplatte	4.00
2	Sewer 100 Ø20	1.00
3	Wandputzweiche	1.00
4	Wandputz	1.00
5	Wandkeramik	1.00
6	Masse Estrich	12.00
7	SP Metall Estrich	1.00
8	Probakel Estrich	4.00
9	Kalt-Str. Estrich	4.00
10	Stärke	5.00
11	Kunst. Dreiebel	2,75 00
12	Eisen Dreiebel	2,75 00
13	Kappen Spindelanker	0,5 00
14	Stb	1.00
15	Alte Schlagbohle	1.00
16	Fur-Lack	1.00
17	Begleit	1.00
18	Saechimpfänger	Neu 10.00
19	Silo	10.00
20	Tafel/Lack	Neu 10.00
21	SDH	10.00

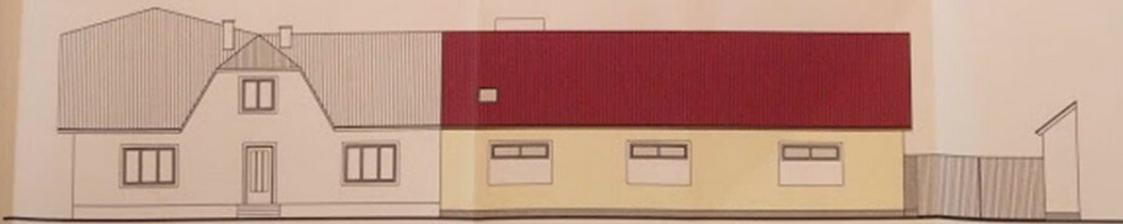
ANSICHT OST



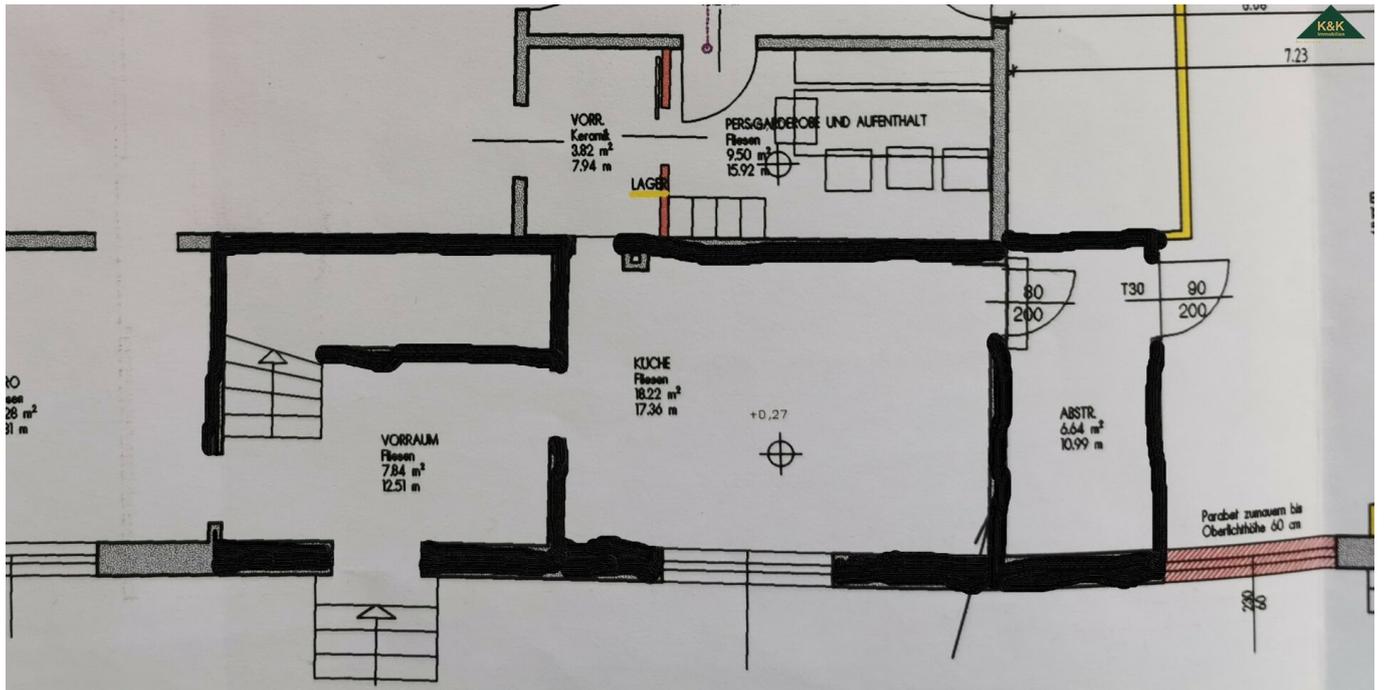
SCHNITT AA



ANSICHT SÜD



LAGEPLAN M 1 : 500





Handskizze
Wohnneben OG,
nicht
Maßstabgetreu,
m² Angaben
ungefähr

Objektbeschreibung

Im wunderschönen Waldviertel kommt auf 1.702 m² Grund eine Liegenschaft zum Verkauf.

Das Gebäude besteht aus einem Kaufhaus, einem Cafe, einer Bäckerei mit allen Maschinen und einer Wohneinheit auf 2 Ebenen.

Es gibt auch noch ca. 80 m² ausbaufähige Fläche im OG.

DIESES OBJEKT BIETET WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH

Es besteht aus:

ERDGESCHOSS befindet sich das Kaufhaus, das Cafe mit Toilettenanlagen, das 70-80 Gästen Platz bietet (könnte natürlich auch in ein größeres Kaufhaus umgebaut werden).

Das Büro, diverse Lagerräume, Bäckerei, (Stahl-Hallenkonstruktion, wurde im Jahr 2000 komplett saniert und erweitert), Umkleidebereich für Personal, Heizanlage, Mehllager, sowie eine großes Expedit für die Be/Entladung von bis zu 6 Kleinbussen bzw. Pkw.

Weiters gibt es im EG einen separaten Eingang zur Wohneinheit, wo sich ein VR, Küche und ein AR befinden.

Vom VR gelangt man ins OG.

OBBERGESCHOSS mit 11 Räumen, 3 WC's, Bad, Schrankraum, Abstellraum und überdachte Terrasse und einer zweiten frei liegenden Terrasse.

EXPEDIT von dem man über den AR direkt zur Wohneinheit, in den Innenhof und auch in die Bäckerei gelangt.

ABSTELLPLÄTZE befinden sich 8 - 10 vor dem Haus bzw. Kaufhaus.

Eigentümer weiß, dass Energieausweis zu erstellen ist.

FLÄCHENAUFTEILUNG:

BÄCKEREI 270 m²

LAGERFLÄCHEN ca. 170 m²

KAUFHAUS	68 m ²
EXPEDIT	ca. 135 m ²
WERKSTATT	99 m ²
CAFE	108 m ² inkl. WC Anlage
WOHNBEREICH (Rohdachboden).	ca. 170 m² , zusätzlich ca. 80 m² noch ausbaufähig

INFRASTRUKTUR:

Polizei, VS Kindergarten, Bank und Geldautomat in Waldhausen ca. 3 km entfernt.

Post in Rastefeld ca. 8 km entfernt

Arzt mit Apotheke im Ort.

Der vormalige Betreiber würde noch gerne in der Wohneinheit gegen Bezahlung einer Miete ca. 2 Jahre verbleiben.

Dafür würde er auch bei der Einarbeitung im Betrieb unterstützend einwirken bzw. auch helfen den Kontakt zu den vorigen Stammkunden und Wiederverkäufern herzustellen.

Es wurden im Vollbetrieb der Bäckerei ca. 30 Wiederverkäufer in der Umgebung beliefert (Spar, Gasthäuser, Kaufhäuser etc.) weiters wurden ca. 500 - 700 Privatpersonen regelmäßig in den umliegenden Ortschaften frei Haus beliefert.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der neuen EU-Bestimmungen nur komplette Anfragen (Name, Telefonnummer, E-Mail) zu einem Besichtigungstermin führen.

Gerne stehe ich Ihnen jederzeit für Besichtigungen und Fragen zur Verfügung.

Sie erreichen mich unter [+ 43 699 13 80 66 19](tel:+4369913806619).

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.