

**Attraktive Zimmervermietung in Neuhausen an der Krems –
Bestand mit Zimmer Wohnungen und Ausbaupotenzial im
Dachgeschoß**



Objektnummer: 5950/4100

Eine Immobilie von Thomas Girking Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4501 Neuhofen an der Krems
Baujahr:	1850
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	380,00 m²
Zimmer:	7
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Aldin Tahic

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

T +43 732 77 52 00
H +43 664 398 34 62



















UM

NACHBARHAUS

NACHBARHAUS
7x12⁵ GKF 30
10 2x12⁵ GKF 30

Tel. 112111

OBERGESCHOSS

Bestand? 4 Zimmer mit WC u. Dusche/Küche

Hochzug auf 3212er, geschlossen
und Vögel

ANSCHLUSSEVERLEICHUNG MIT 24 STÖREN HOCHZUG

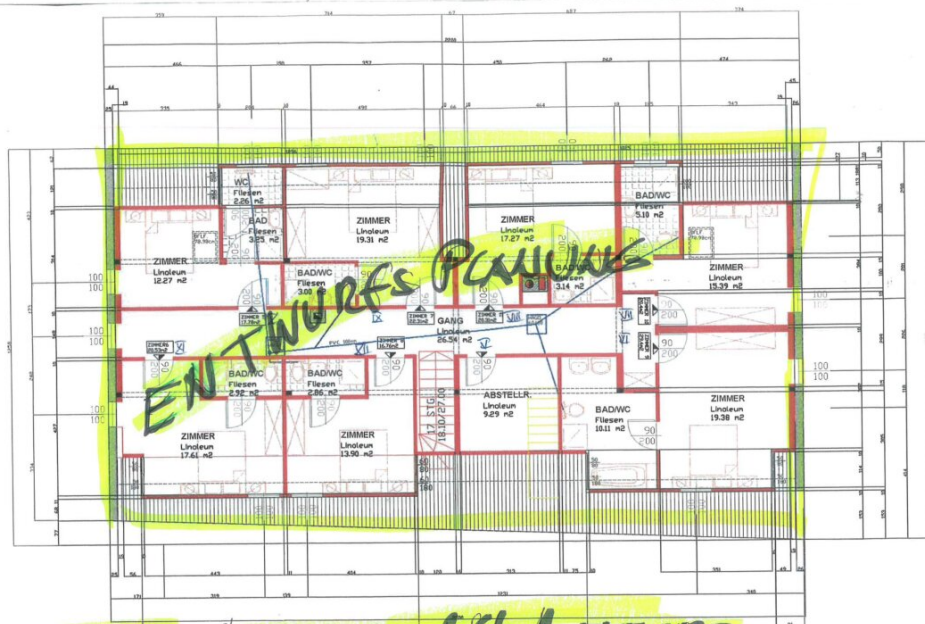
NACHBARHAUS

Kil. 295.000;

HAUS
Zimmer mit Kessel

LEBENS- UND NUTZFLÄCHEN

RHAUS



- Dachelndeckung
- Rauhschalung 24mm
- Sparren 16cm
- 21cm Isolierung
- 2x1,5cm GKF-Platten

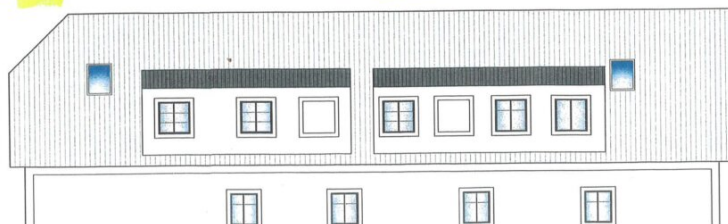
- Bodenbelag 1cm
- 7cm Estrich
- 5cm Trittschalldämmung
- 2,4cm Schalung
- 18cm Holztrüme dazw.Beschüttung
- 2,4cm Schalung
- Putzträger
- 2cm KZM-putz

- BESTAND

- Porenverschlussplatte begebar
- 21cm Teilwolleisolierung

DACHGESCHOSS

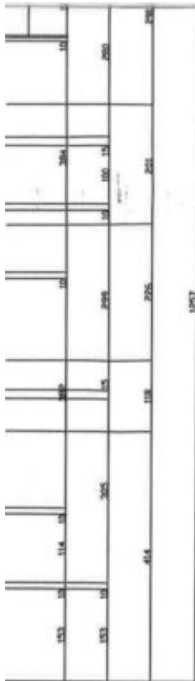
AUSBAU nachfolgend entwurf



GESAM

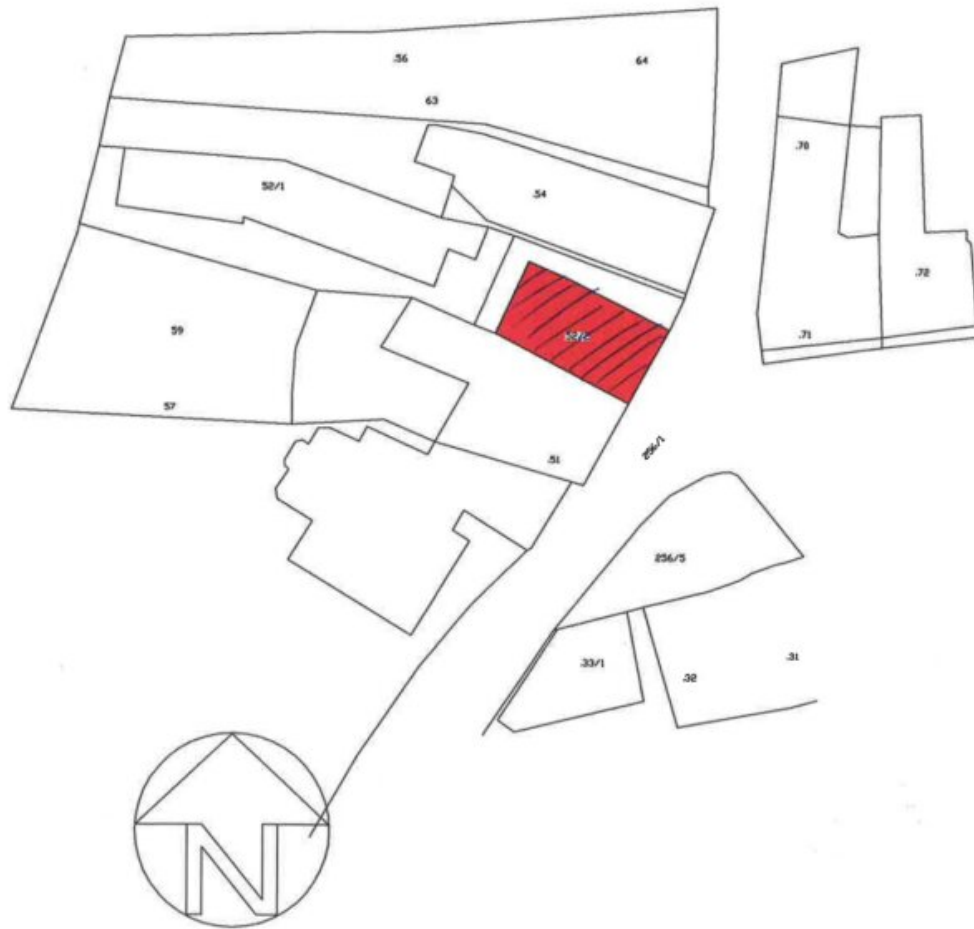
UM NACH
STELLPL
angesuc



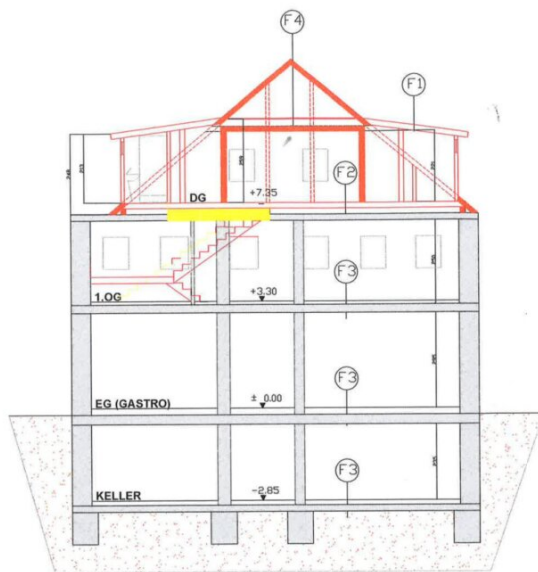


GESAMTAUSBAUFLÄCHE DG = 163.07m²

**UM NACHSICHT bzw.ABLÖSE der erforderlichen
STELLPLÄTZE sowie Bauplatzbewilligung wird
angesucht**



LAGEPLAN M 1 1000



SCHNITT

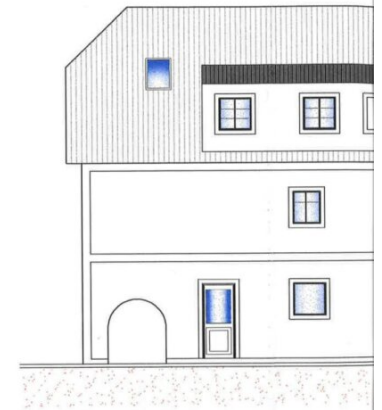
- F1
- Dacheindeckung
 - Rauhschalung 24mm
 - Spärren 16cm
 - 21cm Isolierung
 - 2x1,5cm GKFPlatten

- F2
- Bodenbelag 1cm
 - 7cm Estrich
 - 5cm Trittschalldämmung
 - 2,4cm Schalung
 - 18cm Holztrüme dazw.Beschüttung
 - 2,4cm Schalung
 - Putzträger
 - 2cm KZM-Putz

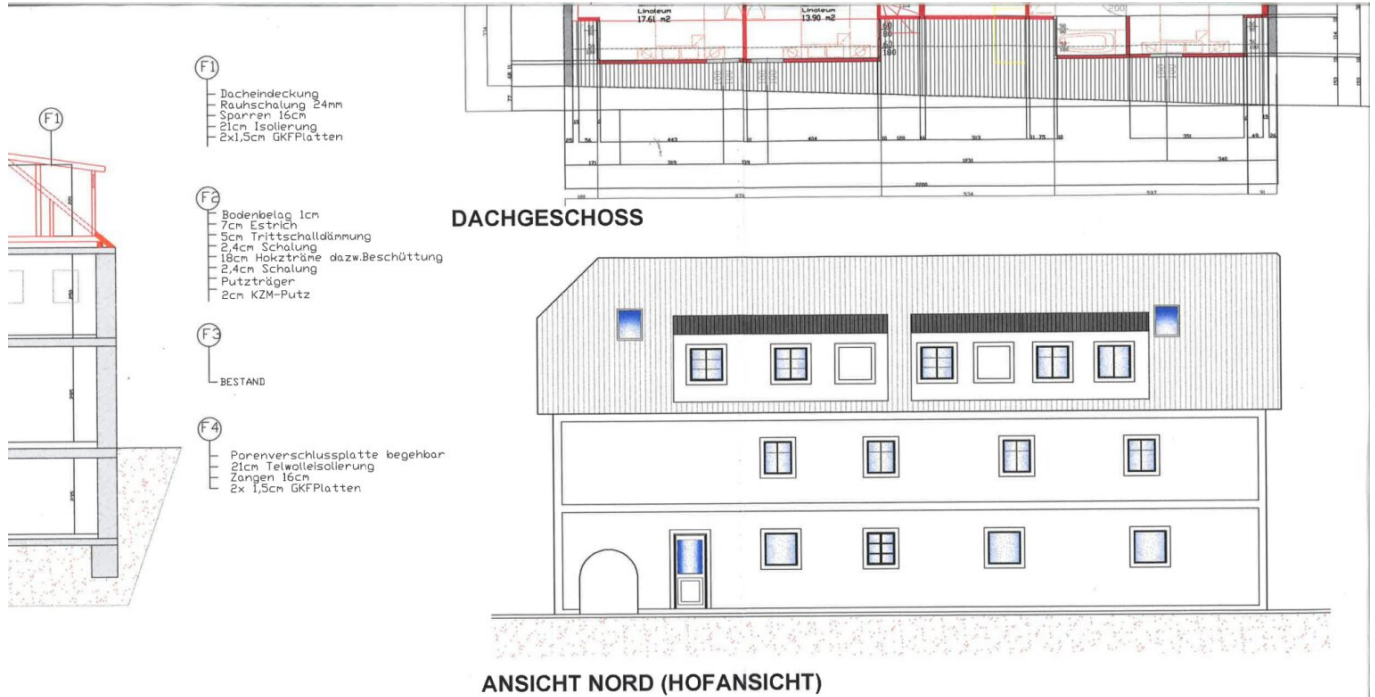
- F3
- BESTAND

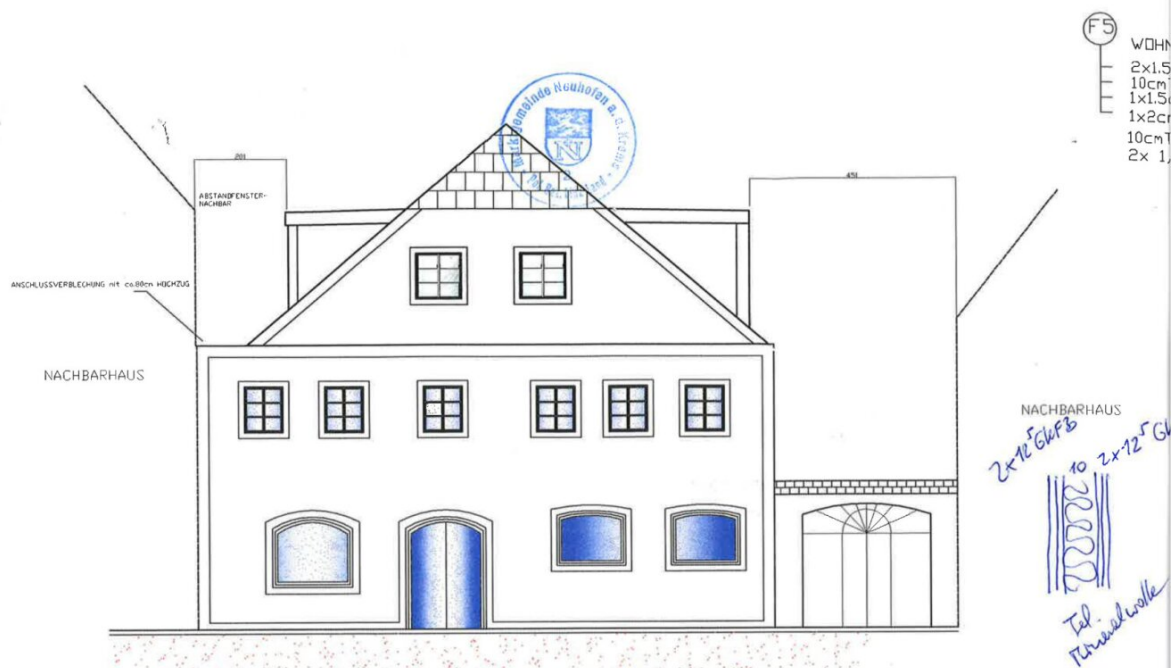
- F4
- Porenverschlussplatte begebar
 - 21cm Teilwolleisolierung
 - Zäunen 16cm
 - 2x 1,5cm GKFPlatten

DACHGESCHOSS



ANSICHT NORD (HOFANSICHT)





ANSICHT OST (STRASSENANSICHT)

Objektbeschreibung

Attraktive Zimmervermietung in Neuhofen an der Krems – Bestand mit Zimmer Wohnungen und Ausbaupotenzial im Dachgeschoß

Sie sind auf der Suche nach einer vielversprechenden Immobilie in einer erstklassigen Lage? Dann haben wir das ideale Angebot für Sie! In der malerischen Gemeinde Neuhofen an der Krems, nur wenige Minuten vom Haid Center entfernt, wird ein Teil eines beeindruckenden Anteile eines Gebäudes zum Verkauf angeboten. Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 380 m² und einem Kaufpreis von 295.000,00 € bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Verkauf umfasst **das 1. Obergeschoss** sowie das **Dachgeschoss**, die bereits teilsaniert wurden und weiteres Potenzial bieten. Das 1. Obergeschoss besteht aus 7 Zimmern (von ca. 12 m² bis 20 m²) und dazugehörigen Bädern sowie Abstellräumen. Das Dachgeschoss mit einer Ausbaufäche von ca. 163 m² bietet die Möglichkeit zur Erweiterung, z. B. für zusätzliche Kleinwohnungen oder Gästebereiche. Bitte beachten Sie, dass es sich bei der dargestellten Visualisierung des Dachgeschosses um eine visionäre Darstellung handelt. Der tatsächliche Zustand entspricht derzeit nicht dieser Abbildung, da das Dachgeschoss noch nicht ausgebaut ist

Bitte beachten Sie, dass sich im Erdgeschoss ein Gasthaus mit einer Wohnung befindet, **das nicht Teil des Verkaufs** ist. Das Gebäude befindet sich aktuell noch in der Parifizierung, und die Bearbeitung der Teilung ist bereits in Arbeit. Dies bedeutet, dass die jeweiligen Flächen klar voneinander getrennt werden und eine spätere Nutzungserweiterung oder rechtliche Abgrenzung möglich ist.

Etagenaufteilung

1.OG: -ca. 217 m² darunter Zimmer von ca.12m² bis ca. 20m² - Bäder von ca. 3m² bis ca. 10m² - Abstellraum ca. 9m² - Gang ca. 26m²

DG : Gesamtausbaufäche bei ca. 163m²

Lage

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe des Haid Centers und ist bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, und auch die Zugstation ist fußläufig erreichbar. In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Nahversorger, Banken, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vieles mehr – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir daraufhin , dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden . Irrtümer , Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos , lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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