PREISSENKUNG!!! ZINSHAUS | Bekanntes Stadthaus in Gföhl - ca. 740 m² Gesamtfläche

Objektnummer: 6205/147

Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

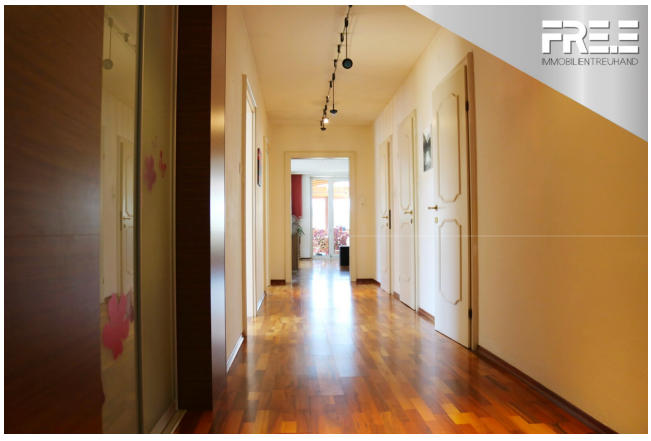
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3542 Gföhl
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	230,00 m²
Nutzfläche:	280,00 m²
Gesamtfläche:	740,00 m²
Verkaufsfläche:	230,00 m²
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 187,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Kaufpreis:	290.000,00 €
Kaufpreis / m²:	391,89 €
Provisionsangabe:	

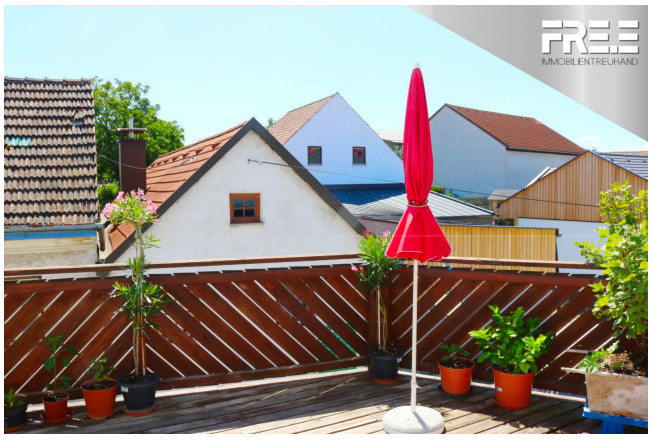
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eric Freiberger

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b
3390 Melk





FREE
IMMOBILIENTREUHAND

FREE
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Fairer Preis und starke Rendite warten auf solventen Käufer: Ein Gesamtpaket, das sich sehen lassen kann!

Das Stadthaus beherbergt **4 Einheiten**, davon 2 zur gewerblichen Nutzung und 2 Wohnungen (1 davon offiziell umgesetzt, eine Nutzungsänderung zur Wohnung für "Top 4" ist grundsätzlich möglich) und kann, aufgrund der **Bauklasse III**, auch um die Fläche am **Rohdachboden** erweitert werden. Zudem liegen Pläne vor, die Geschäftseinheiten im Erdgeschoss zu Wohneinheiten umzubauen.

Die Nutzung als Geschäftsfläche (so wie derzeit im Bestand) birgt jedoch ebenfalls zahlreiche Vorteile - auch in puncto Vermietbarkeit. Dabei könnte das linke Geschäftslokal sogar nochmals geteilt werden, um kleinere Objekte zu schaffen, die leichter vermietet/ verpachtet werden können. Angedacht ist beispielsweise die gänzliche Vermietung als Fitness-Studio mit Massage- oder Therapieeinheit.

Einheiten	**Quadratmeter**
großzügiges Kellergeschoss mit großer Garage	ca. 180 m²
Geschäftslokal Top 1 (EG) - linke Seite mit PKW-Stellplatz und Zufahrt	ca. 140 m²
Geschäftslokal Top 2 (EG) - rechte Seite	ca. 90 m²
Wohnung Top 3 (OG)	ca. 150 m²
Wohnung Top 4 (OG)	ca. 80 m²
Dachgeschoss (mit der Option weitere Wohneinheiten zu schaffen)	ca. 100 m²

Wohnungseigentum wird nicht begründet. Das Objekt wird nur zur Gänze verkauft.

Ein Plan zum Umbau der Geschäftslokale liegt vor!

Eine Begründung von Wohnungseigentum und die offizielle Durchführung etwaiger Nutzungsänderungen wird empfohlen.

Das Haus wurde am 23.11.1966 baubewilligt! Teilanwendungsbereich MRG (freier Mietzins)

Zeitstaffel:

- **1966** Baubewilligung
- **1990** Ausbau weitere Wohneinheit OG nicht offiziell umgesetzt
- **1998** Wintergarten-/ Balkonzubau OG
- **2005** Fenster im OG
- **2010** Türen im OG
- **2018** Drainage KG
- **2022** Kaminsanierung
- **2023** Bauvorhaben 4 Wohneinheiten gestartet, bis dato nicht umgesetzt - Pläne vorhanden

Widmung:

Bauland Kern, umfassende Nutzungsmöglichkeiten gem. BO/ RO NÖ

Bauklasse III, kein Bebauungsplan

Fazit:

Vorteilhaftes Standhaus in **Bauklasse III** mit viel Potenzial und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten, regelmäßig in Schuss gehalten, trotzdem Sanierungs-/Renovierungsrückstand (spiegelt sich in Preis wieder) - perfekt für Wohnen und Arbeiten oder als Anlageobjekt (Teilanwendungsbereich Mietrechtsgesetz mit allen damit verbundenen Vorteilen)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap