

Attraktive Wohn-Geschäftskombination in Herzogenburg



Objektnummer: 1633/242

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Baujahr:	1890
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	105,00 m²
Lagerfläche:	63,50 m²
Verkaufsfläche:	75,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	163,00 m²
Keller:	6,00 m²
Kaufpreis:	197.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.094,44 €
Provisionsangabe:	

7.092,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



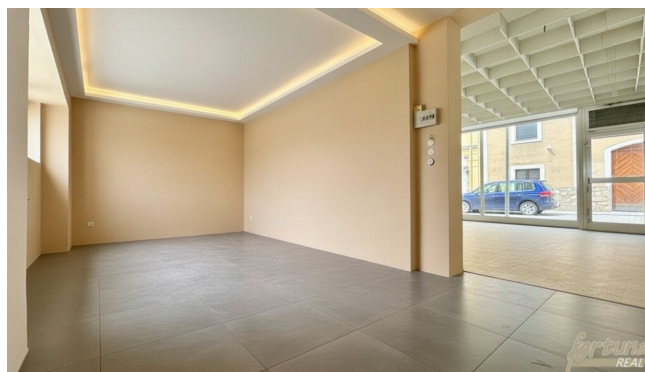
Dominik Harm

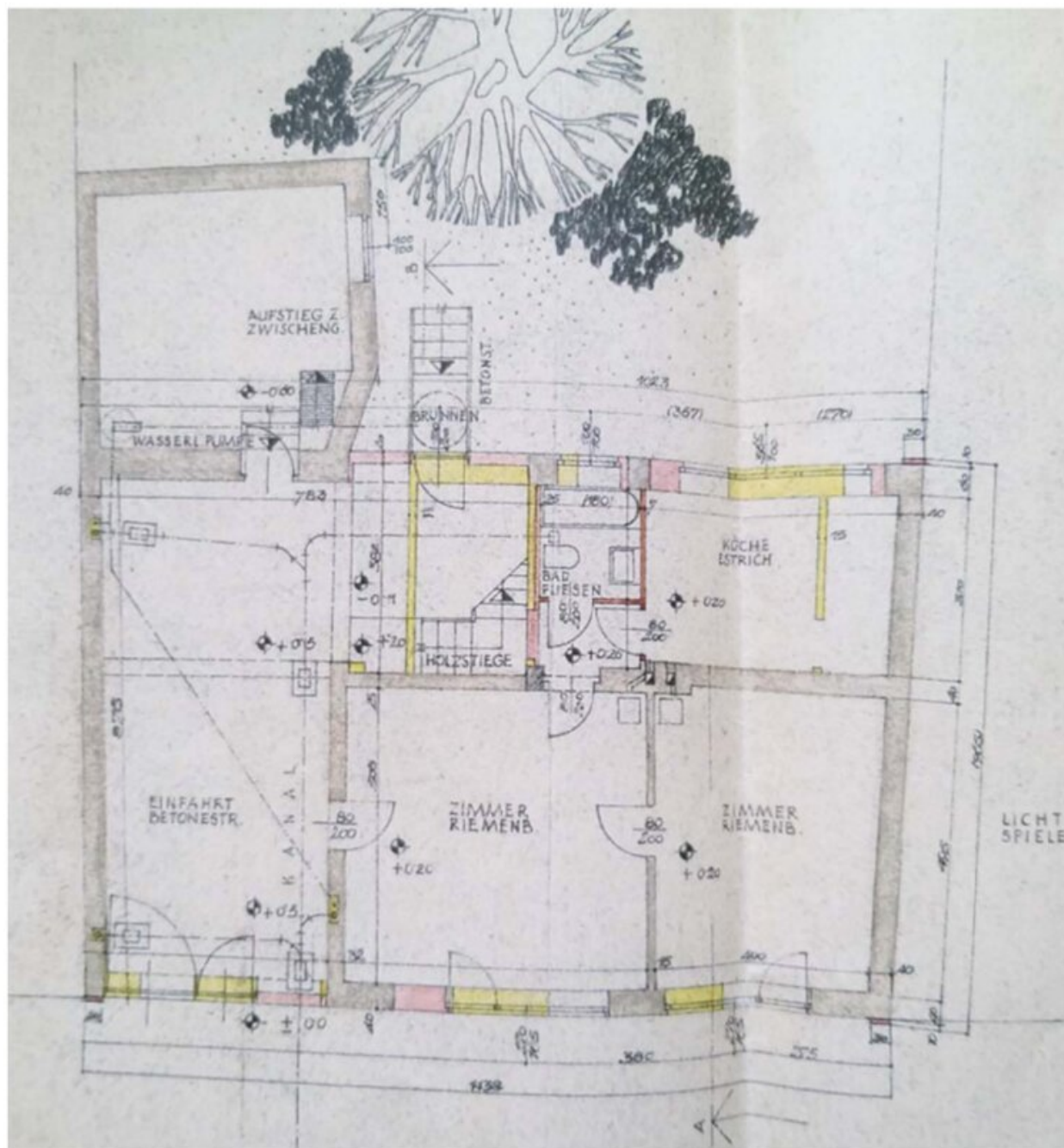
Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau



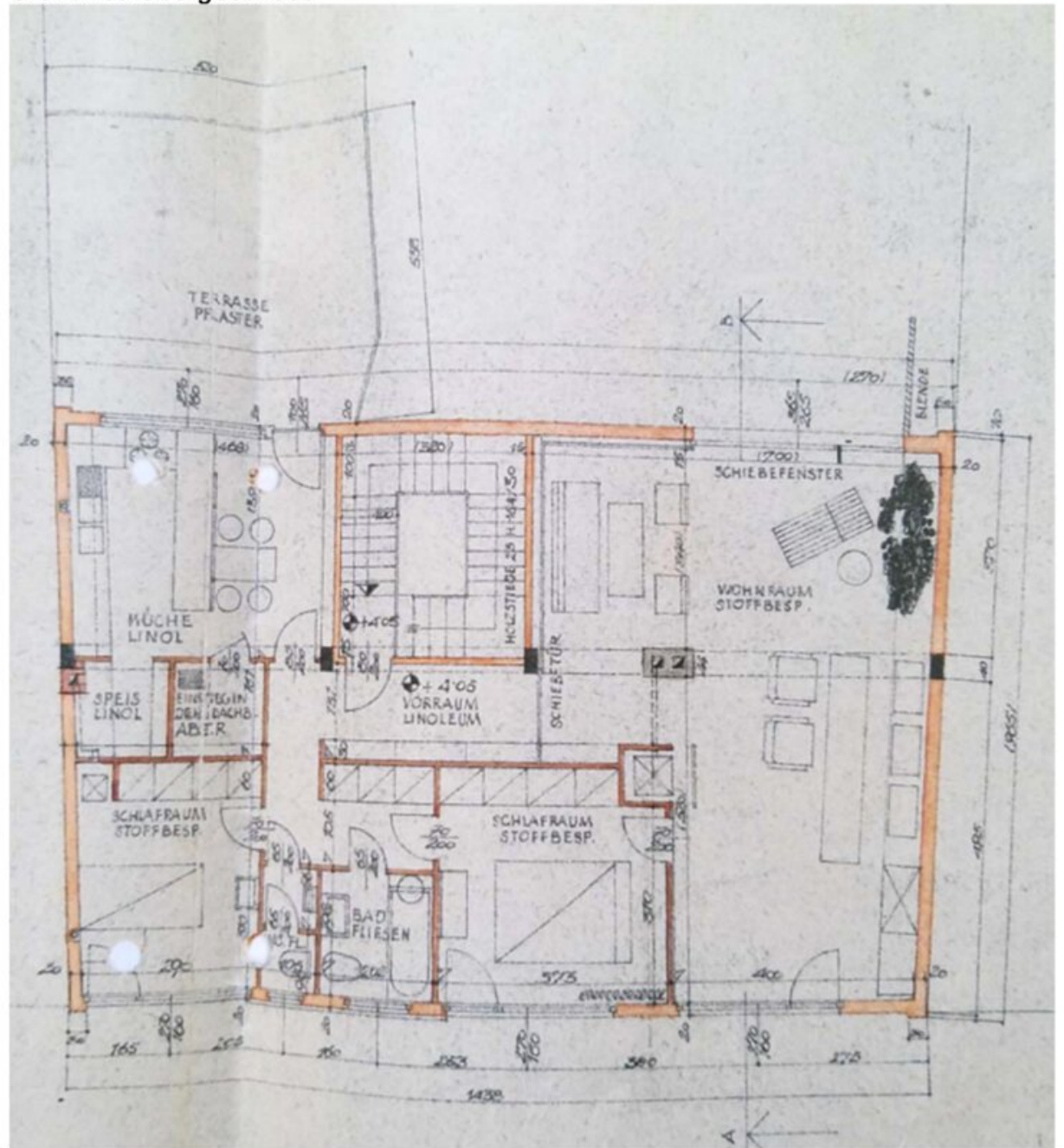








Grundriss Obergeschoss



Objektbeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus Herzogenburg – Zentrale Innenstadtlage mit Investitionspotenzial

Highlights

- Dual-Use-Konzept: Geschäftslokal EG + Wohnung OG
- Zentrale Lage an der Herrengasse
- neue 3-Fachverglaste Fenster
- Ca. 105 m² Wohnfläche + ca. 74,5 m² Geschäftsfläche
- Massive Ziegelbauweise – robust und langlebig
- Großes Entwicklungspotenzial für Investor & Unternehmer
- Gewölbekeller mit historischem Charakter
- Direkter Bahnhofs- & Bushaltestellen-Zugang

Die Immobilie – Charme trifft Rentabilität

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus in der begehrten Gemeinde Herzogenburg verbindet historischen Charme mit modernem Investitionspotenzial. Das um 1890 errichtete und 1960 modernisierte Gründerzeithaus besticht durch seine robuste Bauweise und die einzigartige **zentrale Innenstadtlage** an der Herrengasse 3.

Die intelligente Aufteilung der zwei renovierungsbedürftigen Einheiten macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit: Betreiben Sie Ihr Geschäft im Erdgeschoss und nutzen Sie die komfortable Wohnung im Obergeschoss privat – oder vermieten Sie beide Einheiten und

generieren stabile Mieteinnahmen.

Mit insgesamt **320 m² Grundfläche** und intelligent verteilter Nutzung auf drei Geschosse bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für verschiedenste Nutzungskonzepte – ob als Kapitalanlage, Einzelunternehmen oder gemischte Nutzung. Die Beheizung der Immobilie erfolgt derzeit ausschließlich über einen Holzofen und sie wird nur frostfrei gehalten daher gilt die Ausnahme §1 des Energieausweis-Vorlage-Gesetz.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss – Geschäftslokal

- **Ca. 74,5 m² vermietbare Fläche**
- Direkter Straßenzugang mit hoher Fußgängerfrequenz
- Ideal für: Einzelhandel, Dienstleistungen oder Büroräumlichkeiten
- Eigener Einfahrtsbereich mit Garagentor
- Lagerbereich (ca. 25,5 m²) für Waren/Materialien

Obergeschoss – Wohnung

- **Ca. 105 m² Wohnfläche**
- 4 großzügige Zimmer - mit der Möglichkeit **6 Schlafzimmer für ein Arbeiterheim.**
- Badezimmer mit getrennter Toilette
- **Dachterrasse direkt neben der Küche** – perfekt zur Entspannung

Keller

- **Gewölbekeller** mit historischem Charme – ideal für Lagerung
- Kellerräume (ca. 6 m²)

Hinweis zu den Fotos: Teilweise wurden die Bilder mithilfe künstlicher Intelligenz digital entrümpelt und gestagt, um das Potenzial der Räume bestmöglich darzustellen.

Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um keinen Fixpreis. Dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Denn kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein Provisionsanspruch erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots entsteht. Besichtigungen sowie Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <4.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap