

**Wohn- und Geschäftshaus in 2273 Hohenau an der March |
895 m² Grundstück**



Außenansicht

Objektnummer: 6729/838

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2273 Hohenau an der March
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	178,40 m ²
Nutzfläche:	515,40 m ²
Lagerfläche:	45,50 m ²
Verkaufsfläche:	112,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	726,00 m ²
Keller:	46,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 232,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,51
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

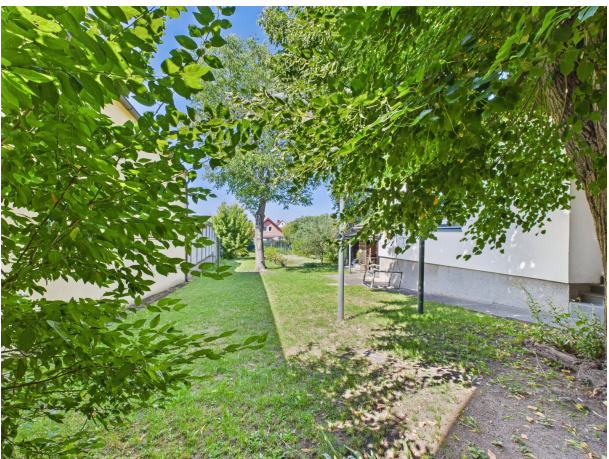
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Rotter

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12















Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
515.4 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Avana



Untergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche[®]
46 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Avana



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
190.5 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Erdgeschoss



Avana

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
151 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

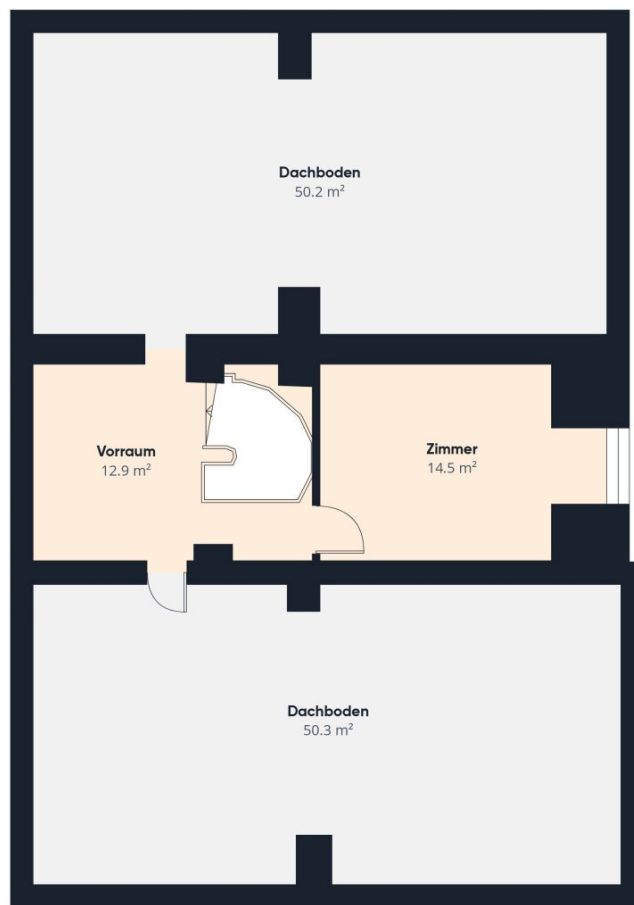
Avana

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
127.9 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



2. Obergeschoss

Objektbeschreibung

Über das Haus

In Hohenau an der March erwartet Sie ein Haus mit Geschichte und Charakter. Errichtet noch vor 1890, wurde es im Laufe der Jahrzehnte immer wieder renoviert, liebevoll gepflegt und so in einem guten Zustand erhalten. Es vereint die Atmosphäre eines traditionsreichen Gebäudes mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und viel Platz zur Entfaltung.

Von der Straße aus betritt man das Haus durch eine Eingangstür, die in einen Durchgang führt. Dieser öffnet sich einerseits in den Garten, andererseits in den zentralen Vorraum. Von hier aus gelangt man über eine Stiege sowohl in den Keller als auch in den Wohnbereich im Obergeschoss. Auch die im Erdgeschoss befindliche Geschäftsfläche ist über diesen Vorraum erreichbar – sie verfügt jedoch zusätzlich über einen eigenen, straßenseitigen Eingang und ist derzeit vermietet.

Der Wohnbereich im Obergeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Ein geräumiges Wohnzimmer, eine separate Küche, eine Veranda und drei Zimmer bieten ausreichend Platz für Familie oder individuelle Ideen. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC ergänzen diesen Bereich. Im Dachgeschoss steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, dazu zwei große Dachbodenräume mit Fenstern, die zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit für einen Ausbau bieten. Das Kellergeschoss besteht aus fünf Räumen, darunter der Heizraum und ein eigener Bereich für den ungenutzten Öltank – praktisch für all das, was im Alltag verstaut werden soll.

Den Abschluss bildet der gepflegte Garten, der mit seiner ruhigen Atmosphäre ein Ort zum Entspannen und Verweilen ist.

Die Raumaufteilung im Detail

Kellergeschoss

- Heizraum mit ca. 11,40 m²
- Kellerraum mit ca. 10,40 m²
- Kellerraum mit ca. 4,90 m²
- Kellerraum mit ca. 11,50 m²

Erdgeschoss

- Geschäftsfläche mit ca. 63,40 m²

- Büro mit ca. 24,90 m²
- Lagerraum mit ca. 23,70 m² + WC mit ca. 2,40 m²
- Lagerraum mit ca. 36,70 m²
- Lagerraum mit ca. 8,80 m²
- Vorraum mit ca. 11,50 m²
- Durchgang mit ca. 16,50 m²

Obergeschoss

- Vorraum mit ca. 5,40 m²
- Vorraum mit ca. 12,90 m²
- Vorraum mit ca. 5,20 m²
- WC mit ca. 1 m²
- Veranda mit ca. 12,40 m²
- Küche mit ca. 16,20 m²
- Speis mit ca. 3,40 m²
- Wohnzimmer mit ca. 30,50 m²
- Zimmer mit ca. 13,50 m²
- Zimmer mit ca. 31,30 m²
- Zimmer mit ca. 12,40 m²
- Badezimmer mit ca. 6,80 m²

Dachgeschoss

- Zimmer mit ca. 14,50 m²
- Vorraum mit ca. 12,90 m²

- Dachboden mit ca. 50,20 m²

- Dachboden mit ca. 50,30 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap