

Mehrfamilienhaus mit Gewerbegrundstück - St. Veit



Objektnummer: 7939/2300162057

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	212,00 m ²
Zimmer:	15
Bäder:	6
WC:	6
Terrassen:	1
Keller:	47,39 m ²
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

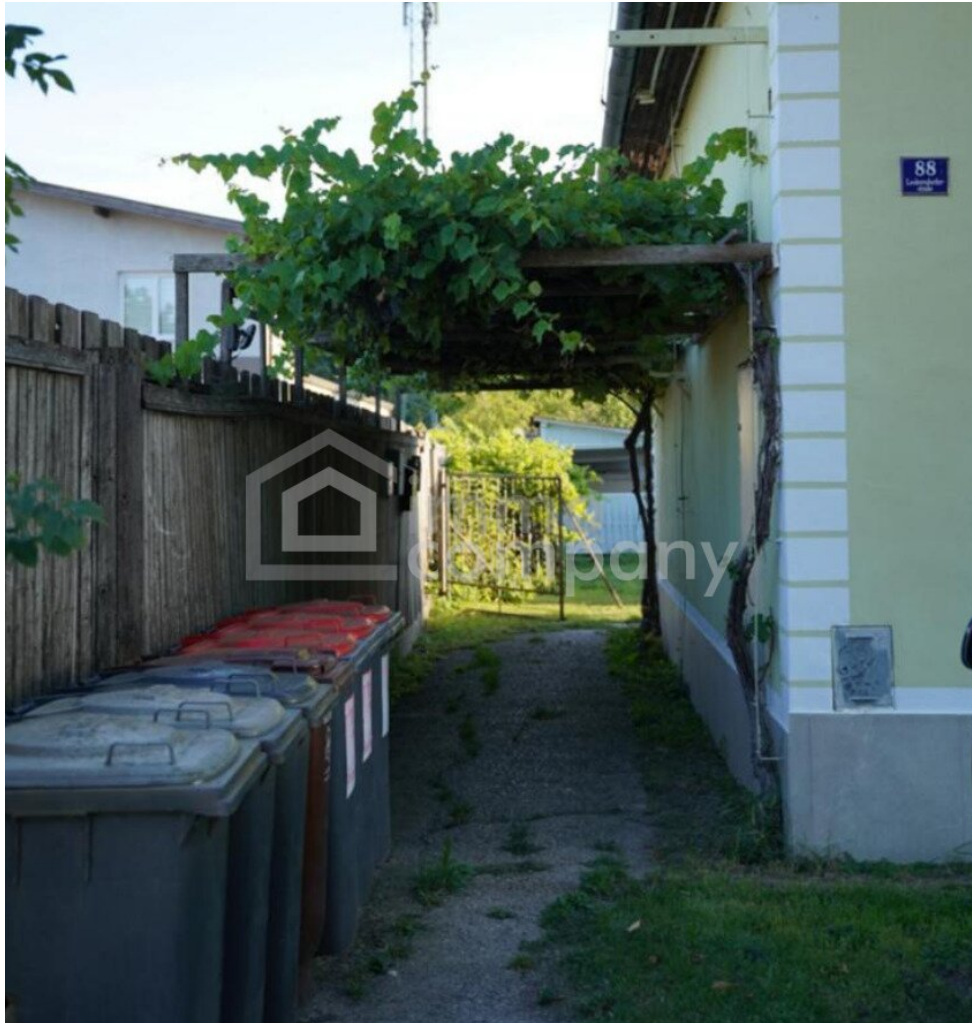
H +43 699 184 100 43

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohnhaus mit insgesamt **5 Wohneinheiten** auf einem großzügigen Grundstück von **2.700 m²**. Etwa **1.300 m²** davon sind als **Gewerbefläche nutzbar**, was vielfältige Möglichkeiten für Selbstständige oder Investoren eröffnet. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in **Berndorf II**, mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Das Hauptgebäude wurde ca. **1950** erbaut und besteht aus einem **Erdgeschoss (EG)** und einem **Obergeschoss (OG)** mit insgesamt **4 Wohneinheiten**. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein **Nebengebäude** mit **2 weiteren kleinen Wohnungen**.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. **212 m²**. Jede Einheit verfügt über ein eigenes Badezimmer – insgesamt sind **6 Badezimmer**, **5 Küchen** sowie ein gemeinschaftlicher **Waschraum** vorhanden.

Das **Haupthaus ist unterkellert** und bietet ca. **47 m² Nutzfläche**, verteilt auf **3 Räume**, ideal als Lager, Werkstatt oder Hobbybereich.

Heizung

- **EG:** kleine Zentralheizung mit Holz/Kohle
- **OG & Nebengebäude:** Einzel-Heizöfen

Zimmeraufteilung:

Haupthaus – 4 Wohnungen:

- Wohnung 1 (EG): Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad
- Wohnung 2 (EG): Vorraum, 1 Zimmer, Wohnküche, Bad
- Wohnung 3 (OG): Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Bad
- Wohnung 4: (OG): Vorraum, 3 Zimmer, Küche, Bad

Keller:

- 3 Räume, ca. 47 m² Nutzfläche

Hinweis zur Raumaufteilung: Die Wohnungen 1 und 2 im Erdgeschoss sind derzeit **zusammengelegt** und werden als eine größere Einheit genutzt. Eine **Trennung in zwei separate Wohneinheiten** ist jedoch **jederzeit problemlos möglich**, da beide über eigene Anschlüsse und Zugänge verfügen.

Nebengebäude – 2 Wohnungen:

- Wohnung 5: Windfang, 1 Zimmer, Küche, Bad
- Wohnung 6: Windfang, 2 Zimmer, Küche, Bad

Besonderheiten

- 6 vermietbare Wohneinheiten
- 5 Küchen, 6 Badezimmer, Waschraum
- Unterkellerung mit 3 Räumen
- Großes Grundstück mit Gewerbepotenzial
- Drei Zufahrten für flexible Nutzung
- Ruhige Lage mit guter Infrastruktur
- Ideal für Investoren, Vermieter oder Selbstständige

Grundstück & Zufahrt

Das Grundstück bietet **drei separate Zufahrten** – vorne, mittig und hinten – und grenzt parallel an eine **asphaltierte Einbahnstraße**, was die Erreichbarkeit für private und gewerbliche Nutzung erleichtert. Die **Gewerbefläche** (ca. 1.300 m²) eignet sich ideal für Lager, Werkstatt

oder andere betriebliche Zwecke.

Hinweis zur Widmung & Bestandschutz

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück mit gewerblicher Widmung. Das bestehende Wohnhaus genießt **Bestandschutz**, wodurch die aktuelle Wohnnutzung weiterhin erlaubt ist. Eine **Sanierung oder Modernisierung** des Gebäudes ist möglich, jedoch ist zu beachten: **Bei einem Abriss des Hauses ist eine Wiedererrichtung für Wohnzwecke nicht zulässig.**

Entfernungen mit dem PKW:

Leobersdorf	9 Min.
Bad Vöslau	9 Min.
Baden	15 Min.
Traiskirchen	16 Min.
Wiener Neustadt	22 Min.
Mödling	25 Min.
Favoriten, Wien	28 Min.
Flughafen Wien	36 Min.
Eisenstadt	36 Min.
Sankt Pölten	51 Min.

? Nahversorgung

- **Bäckerei**

- 2,57 km

- **Metzgerei**

- 3,20 km

- **Supermarkt**

- 0,62 km

- **Drogerie**

- 3,79 km

? Dienstleistungen

- **Bank**

•

- **Post**

•

- Tankstelle

•

- Trafik

•

? Bildung & Kinderbetreuung

- Kindergarten

- 0,59 km

- Volksschule

- 0,87 km

- **Hauptschule Hirtenberg**

- 3,51 km

? Gesundheit

- **Allgemeinmediziner**

- 0,72 km

- **Zahnarzt**

- 0,86 km

- **Apotheke**

- 3,33 km

5,30 km

Kinderarzt

? Öffentlicher Verkehr

- Bushaltestelle
- 0,35 km
- Lokalbahnhof
- 0,75 km

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.