

## **Stadthaus mit XXL-Schaufenster Zentrumslage**



**Objektnummer: 2146/40**

**Eine Immobilie von Mario Jelicic Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3300 Amstetten
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mario Jelacic

Mario Jelacic Immobilien  
Schenkermayerplatz 3  
2525 Günselsdorf

T 06601417513  
H 06601417513

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

**Dieses großzügige Stadthaus bietet ca. 380 m<sup>2</sup> Nutzfläche und verbindet geschäftlichen Erfolg mit komfortablem Wohnen. Im Erdgeschoss befindet sich ein einladendes Geschäftslokal mit eigenem Eingang. Besonders hervorzuheben sind die großen Schaufenster, die nicht nur Fußgänger im Stadtzentrum anziehen, sondern auch verkehrsbedingt die Aufmerksamkeit von vorbeifahrenden Autos auf sich ziehen.**

Das Geschäftslokal ist **ideal für profitable Nutzung**, und dank der **zentralen Lage** im Herzen der Stadt kann der Kundenfluss maximal genutzt werden. Im **1. und 2. Obergeschoss** befindet sich ein **geräumiger Wohnbereich**, der teilweise modernisiert wurde. Besonders der 2. Stock überzeugt durch umfangreiche Renovierungen, die modernen Wohnkomfort mit Altbaucharme verbinden. Zusätzliche Lagermöglichkeiten bieten Dachboden und Keller, ergänzt durch drei große Lagerräume sowie einen nutzbaren Teil des Innenhofs.

### Highlights

- Absolute Bestlage im Zentrum von Amstetten
- Großzügige Schaufensterfront, perfekt für Geschäftsaktivitäten
- Raumangebot
- 3 große Lagerräume + Keller
- Innenhof
- Teilrenovierter Wohnbereich im 2. Stock
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Geschäft oder Wohnen

Dieses Stadthaus vereint **unternehmerisches Potenzial** mit **komfortablem Wohnen** und

bietet durch **große Schaufenster, zentrale Lage und flexible Nutzungsmöglichkeiten** ein einzigartiges Angebot im Herzen von Amstetten. Ideal für **Investoren, Geschäftsleute oder Familien**, die urbanes Leben mit Geschäftserfolg verbinden möchten.

Kontaktieren Sie uns telefonisch und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Wir bitten um Verständnis, dass wir weiterführende Informationen zur Liegenschaft ausschließlich nach Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten zur Verfügung stellen dürfen. 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.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap