

Wohn- und Geschäftshaus in Aschbach-Markt: Saniert, vielseitig & sofort beziehbar...



LAGE

Ort: Aschbach-Markt
Straße:

PREISE

Preis: € 849.000,00
Betriebskosten: € 135,00
Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% MWST

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 304,00 m²
Grundstücksfl. ca.: 664,00 m²
Kellerfläche ca.: 101,00 m²

DETAILLDATEN

Verfügbar ab: NACH VEREINBARUNG!
Anzahl Terrassen: 1
Bäder: 1
Anzahl WCs: 3
Anz.: 2
Wohneinheiten:
Einbauküche: ja
Küche: ja
Teilmöbliert: ja
Keller: ja
Isolierfenster: ja
Heizung: Zentralheizung
Heizwärmebedarf: 106 kWh/m²/Jahr
fGEE: 1,67
Carport: ja
Boden: Parkett

Dieses großzügige Haus aus der Jahrhundertwende bietet eine Kombination aus Wohn- und Arbeitsbereich auf ca. 230 m² Wohnnutzfläche und 115m² Bürobereich. Durch die umfassende Sanierung in den letzten 10 Jahren ist die Immobilie in einem gepflegten Zustand und ohne Renovierungsarbeiten beziehbar.

Funktionale Aufteilung: Wohnen und Arbeiten getrennt
Das Gebäude verfügt über zwei separate Eingänge, was eine klare Trennung zwischen privater und geschäftlicher Nutzung ermöglicht:

Erdgeschoss (Büro/Gewerbe): Ca. 115 m² Nutzfläche, aufgeteilt in 4 Räume. Die Ausstattung umfasst Glasfaser, Netzwerk Dosen, teilweise Fußbodenheizung, eine kleine Büro-Küche und ein WC (Vorbereitung für eine Badewanne/Dusche), Waschmaschinenanschluss (ideal für Kanzleien, Praxen oder Büros). Sowie ein Vorraum mit Gangbereich mit Gewölbe zum Innenhof.

Obergeschoss (Wohnbereich): Auf ca. 230m² bildet ein großes Wohnzimmer mit 71m² und einer handgemachten Stuckdecke, einen gemütlichen Bereich mit einem direkten Zugang auf die 16 m² große Terrasse. Vom großzügigen Vorraum mit großer Fixverglasung zur Terrasse aus kommt man zu den 2 Master-Schlafzimmern (Mit Schallschutzfenster) und Schrankraum, 2 Gästezimmer, der Küche, Abstellraum (mit

vorbereiteten Waschmaschinenanschluss).
 - Ein Bad mit WC, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und ein zusätzlich separates Gäste-WC runden den Bereich ab.
 Die Wohnebene kann noch um weiter 35m² einfach erweitert werden.
 Für noch mehr Platz kann der darüber liegende Rohdachboden ausgebaut werden
 Das Haupthaus hat auf der Straßenseite und teilweise seitlich Schallschutzfenster.

Zusätzliche Flächen und Nebengebäude:

Nebengebäude: Mit 173 m² bietet das massive Nebengebäude viel Platz für eine Werkstatt, als Lagerfläche, Stauraum, Es gibt 2 WC`s (die vorbereitet und nur aktiviert werden müssen) in den Nebengebäuden. Mit dem darüber liegenden 135m² Rohdachböden kann der Platzbedarf individuell erweitert werden.

Keller: Ein 101 m² großer Gewölbekeller auf 3 Ebenen steht als zusätzliche Fläche zur Verfügung (Wein und Lagerkeller, ...). (Im Keller befindet sich auch ein Wasserwerk für einen Brunnen, das aber nicht benutzt wurde).

Außenbereich: Der über eine direkte Zufahrt (PKW, Kleinbus) befahrbare Innenhofbereich gliedert sich in einen überdachten Bereich mit 72 m² und einen Freibereich (ca. 84m²) mit einer überdachten Laube (ca. 26m²) und bietet privaten Freiraum zum Entspannen oder als Abstellplatz für Fahrzeuge.

Sanierung und Technik:

Der Wohn-Bürobereich wurde vor ca. 10 Jahren grundlegend erneuert (Elektrik, Böden, Wände, Pellets Heizung).

Heizung: Eine Pellets-Zentralheizung sorgt für nachhaltige Wärme und kalkulierbare Kosten.

Küche: Die hochwertige Einbauküche (Marke Breitschopf) ist im Kaufpreis enthalten.

Bürobereich: Netzwerk, Glasfaser, WC

Zentrale Lage in Aschbach-Markt

Die Infrastruktur ist hervorragend:

Bäckerei, Gastronomie, Ärzte und Schulen, Kindergarten, Billa, Spar sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Autobahn A1 (Anschlussstelle Oed) ist nur 7 km entfernt, was eine schnelle Anbindung an die Autobahn A1 nach Richtung Wien und Linz ermöglicht.

Der Bahnhof von Aschbach-Markt ist ca. 650m entfernt
Amstetten ist mit dem Auto in ca. 15min. (ca. 13km)
erreichbar.



Klaus Lueghammer

Geschäftsführer

📞 0664 / 1121974

🌐 <http://www.donau-immobilien.at>

✉ lueghammer@donau-immobilien.at







