

**Neuer Preis: Ensemble aus zwei Villen mit enormen
Potential in Kematen an der Ybbs**



Ansicht Drohne

Objektnummer: 0001009954

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3331 Kematen an der Ybbs
Baujahr:	1885
Wohnfläche:	485,00 m ²
Nutzfläche:	561,00 m ²
Gesamtfläche:	2.357,00 m ²
Garten:	1.967,00 m ²
Keller:	249,00 m ²
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Theuer

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517
H +43 664 60 517 517 18

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



















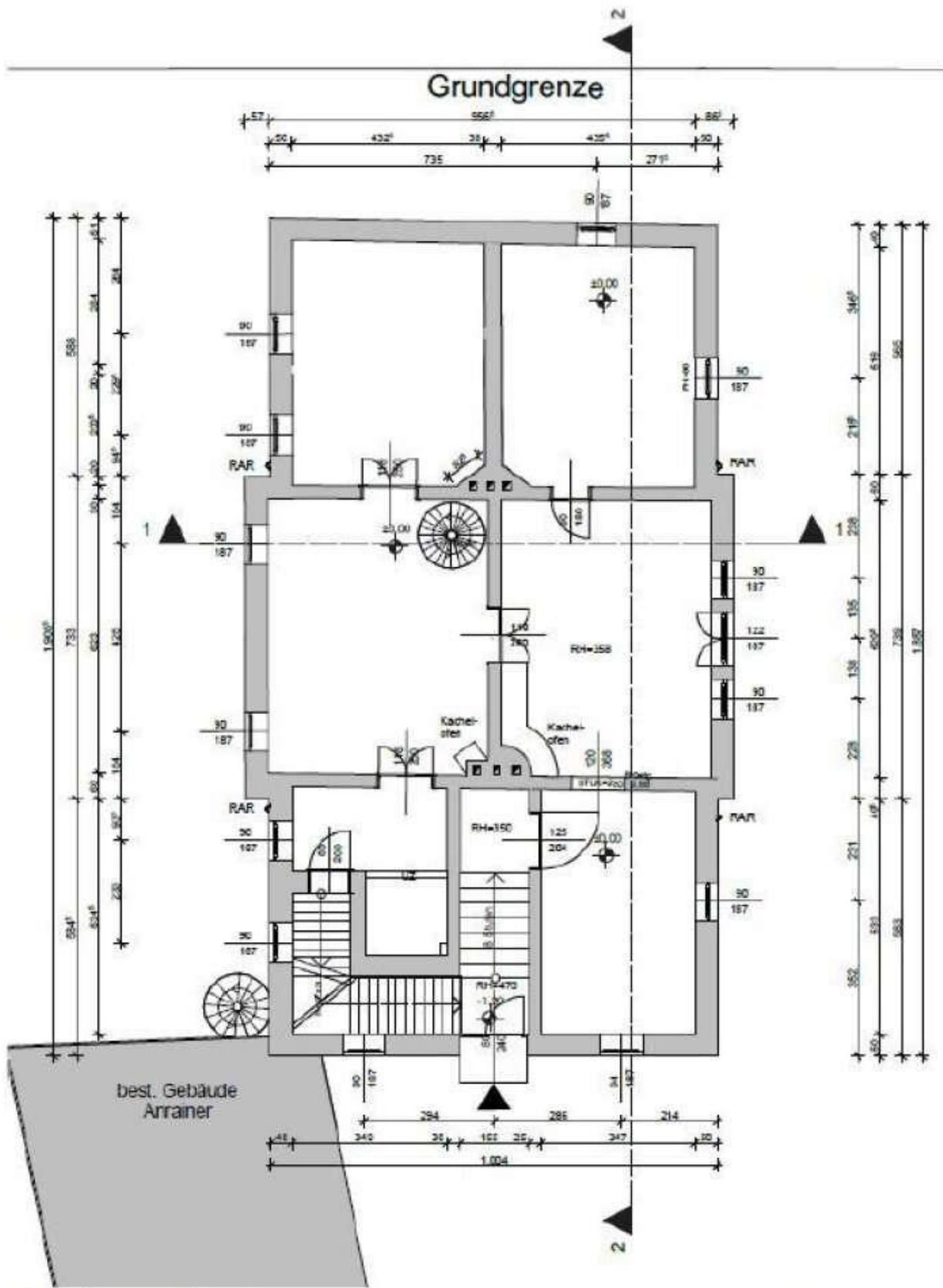






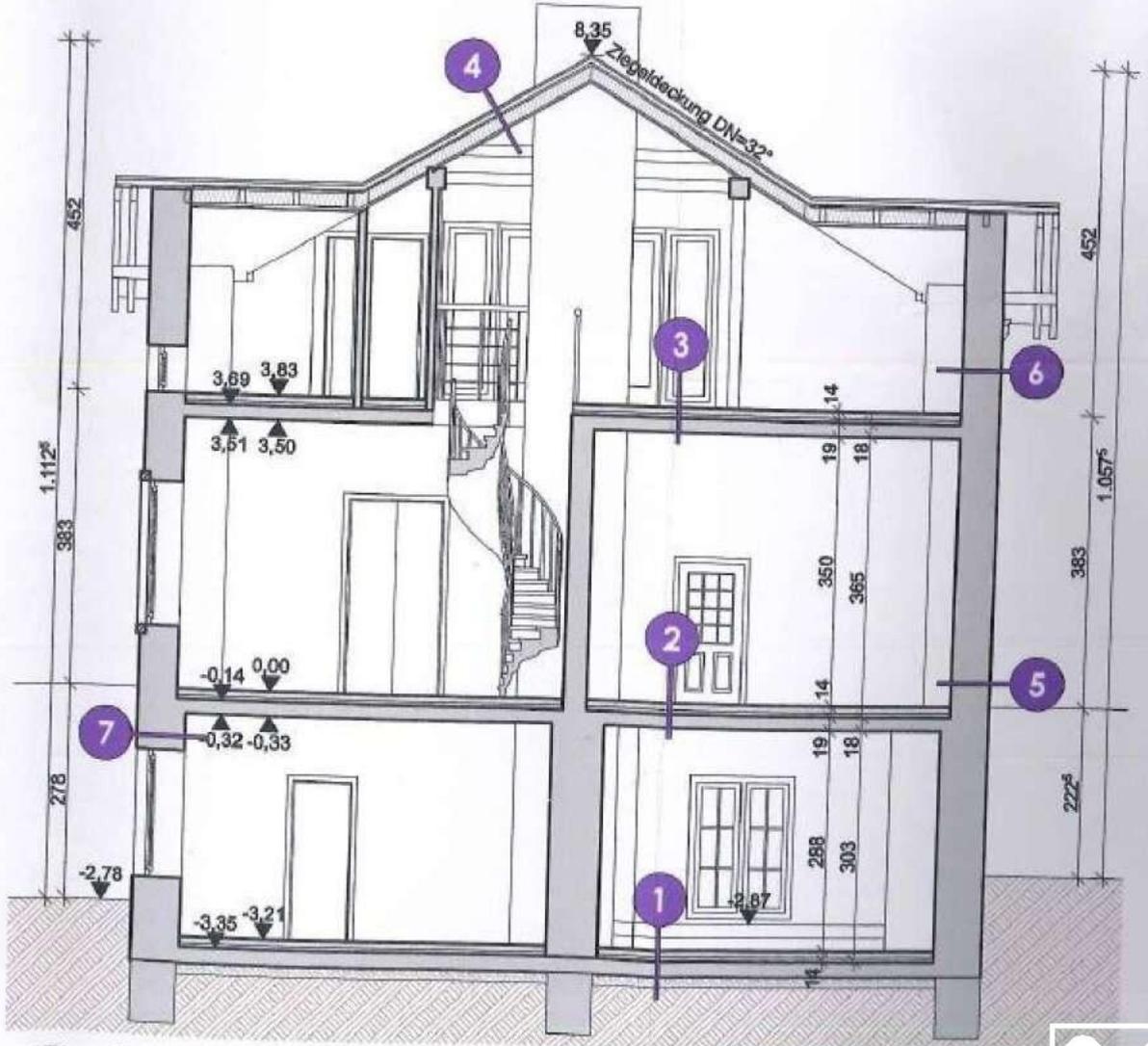






Erdgeschoss

1.106



Schnitt 1-1

1:10

Objektbeschreibung

In **Kematen an der Ybbs** dürfen wir Ihnen ein exklusives Objekt präsentieren, das sowohl durch sein Entstehungsjahr, Größe als auch durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Es handelt sich um ein **Ensemble aus zwei Villen, die sowohl Gewerbetreibenden als auch Investoren zahlreiche Chancen bieten**. Das Anwesen vereint charmantes Altbauflair mit modernem Potenzial und ist ideal für Wohn- und Geschäftszwecke geeignet.

Die **beiden Villen** bieten großzügige Flächen, die sich perfekt für eine Kombination aus Wohnungen und Gewerbeeinheiten eignen. Hier können Sie Ihr Unternehmen verwirklichen oder gleichzeitig von attraktiven Mieteinnahmen profitieren.

Durch die *gute Anbindung an die Westautobahn sowie die Nähe zu Amstetten* (nur 15 km entfernt) sind Sie schnell in einer der wichtigsten Städte der Region und profitieren von einer optimalen Verkehrsanbindung.

Kerndaten der Immobilie:

- **Entstehungsjahr:** 1885
- **Grundfläche:** ca. 1.967 m²
- **Wohnfläche:** ca. 485 m²
- **Lage:** Freiland vor Kematen an der Ybbs, gute Verkehrsanbindung
- **Entfernung zur Westautobahn:** Sehr gute Anbindung
- **Entfernung zu Amstetten:** 15 km

Objektbeschreibung im Detail:

- **Historische Bausubstanz:** Die im Jahr 1885 erbaute Immobilie besticht durch ihre historische Architektur und den hohen Wiedererkennungswert. Sie bietet eine Vielzahl von individuellen Nutzungsmöglichkeiten.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Mit einer Gesamtwohnfläche von 485 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von 1.967 m² eröffnet sich ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten – von der gewerblichen Nutzung (z. B. Bürogebäude oder Praxisräume) bis hin zu exklusiven Wohneinheiten oder sogar einer Kombination aus beiden.

- **Renovierungsarbeiten:** In den vergangenen Jahren wurden bereits Renovierungsarbeiten durchgeführt. Jedoch sind noch Sanierungen erforderlich, um die Immobilie in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Diese bieten Ihnen die Möglichkeit, das Objekt nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.
- **Innenhof und Garten:** Der Innenhof des Anwesens beherbergt einen großzügigen Garten, der alle Wünsche bezüglich Gestaltung und Nutzung erfüllt. Hier können Sie eine Oase der Ruhe schaffen – sei es für den privaten Bereich oder als angenehme Freifläche für Ihre Gewerbeeinheiten. Auch hier sind noch einige Sanierungsarbeiten notwendig, um das volle Potenzial des Gartens auszuschöpfen.
- **Umfassende Renovierung und Anpassung:** Dank des soliden Bauzustands können Renovierungsarbeiten nach Wunsch durchgeführt werden, um das Objekt sowohl in seiner historischen Eleganz zu erhalten als auch auf moderne Anforderungen auszurichten.
- **Gute Verkehrsanbindung:** Die Nähe zur Westautobahn ermöglicht eine schnelle Anbindung an Amstetten und andere Städte, was für Unternehmen von großer Bedeutung ist. Auch die Region bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Dank der attraktiven Lage, der Nähe zu Amstetten & Waidhofen an der Ybbs sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung ist diese Immobilie sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe hervorragend geeignet.

Aufteilung der beiden Villen nach Fläche und Rauminhalt:

Villa 1

- **Kellergeschoss:** 133 m²
- **Erdgeschoss:** 139 m²
- **Dachgeschoss:**
- **Wohnfläche:** 62 m²
- **Nutzfläche:** 76 m²

Villa 2

- **Kellergeschoss:** 116 m²
- **Erdgeschoss:** 142 m²
- **Wintergarten & Terrasse:** 24 m²
- **Obergeschoss:** 142 m²

? Nutzen Sie unsere unter den Links zum Abruf stehenden Videos um einen ersten Eindruck vom Objekt zu erlangen!

? Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse, und bitten beim Wunsch nach einer Besichtigung um schriftliche Anfrage in der von Ihnen verwendeten Internetplattform. Für einen besseren Eindruck dürfen wir Sie auch einladen, sich unter den Links die beiden Videos anzusehen!