

# **Großzügige Liegenschaft vereint Wohnen, Arbeiten und Entwickeln**



Luftbild

**Objektnummer: 1644\_3390**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3386 Sasendorf
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	225,06 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	549,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 53,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Armin Kogler**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

H +43 2742 23100 11

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



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



Termin vereinbaren!

Jetzt **kostenlose Marktwerteinschätzung** auf  
**remax-plus.at**

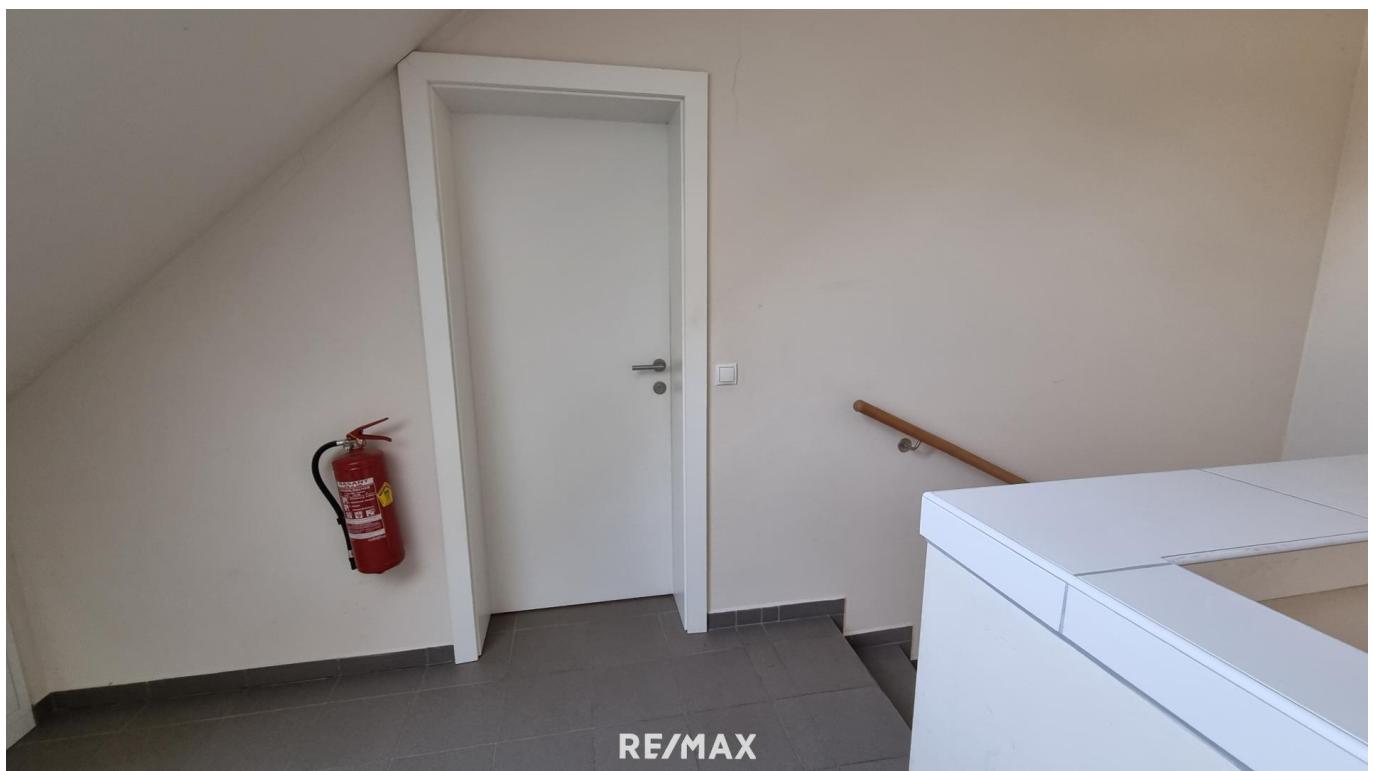
RE/MAX











RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



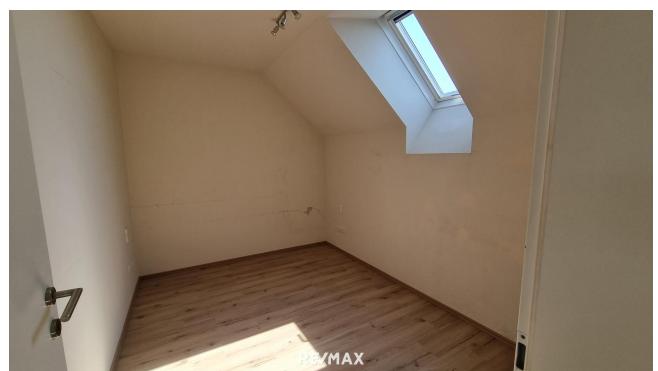
RE/MAX

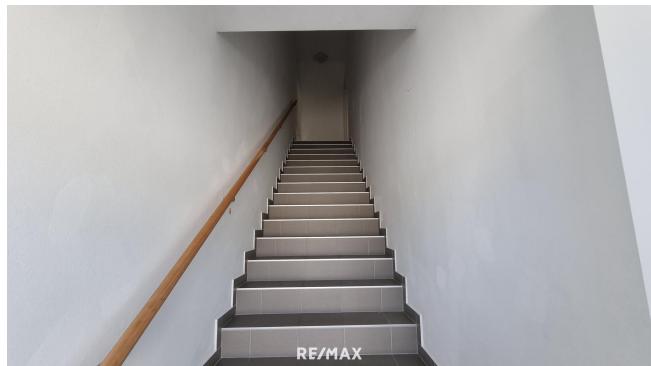


RE/MAX



RE/MAX









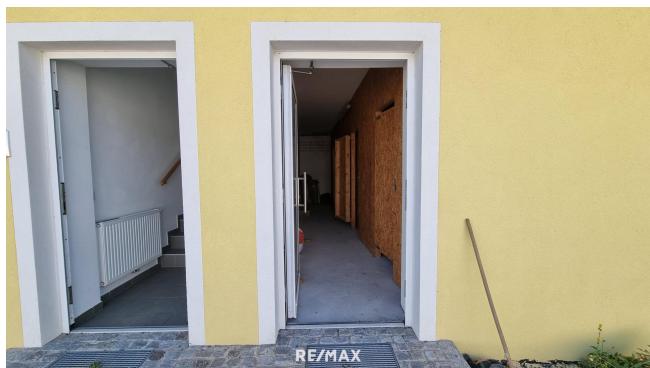
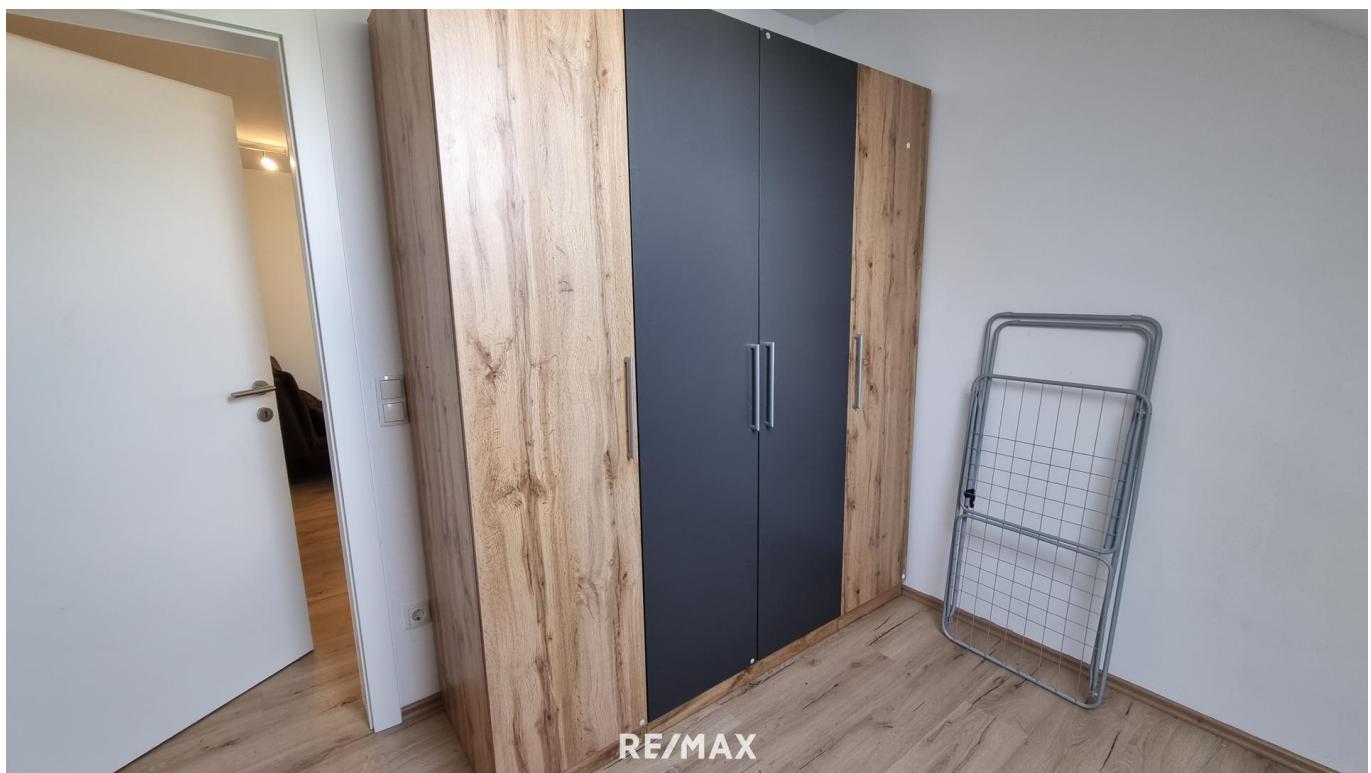
RE/MAX



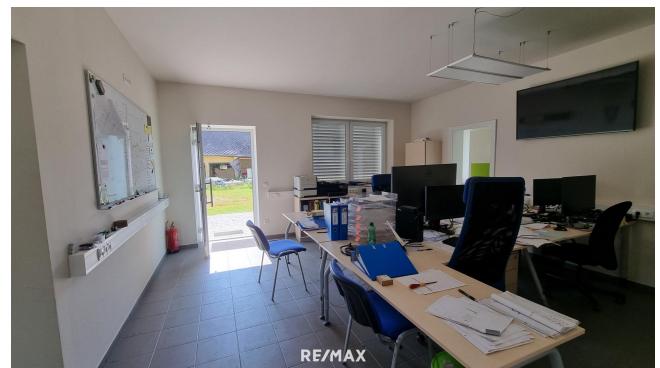
RE/MAX

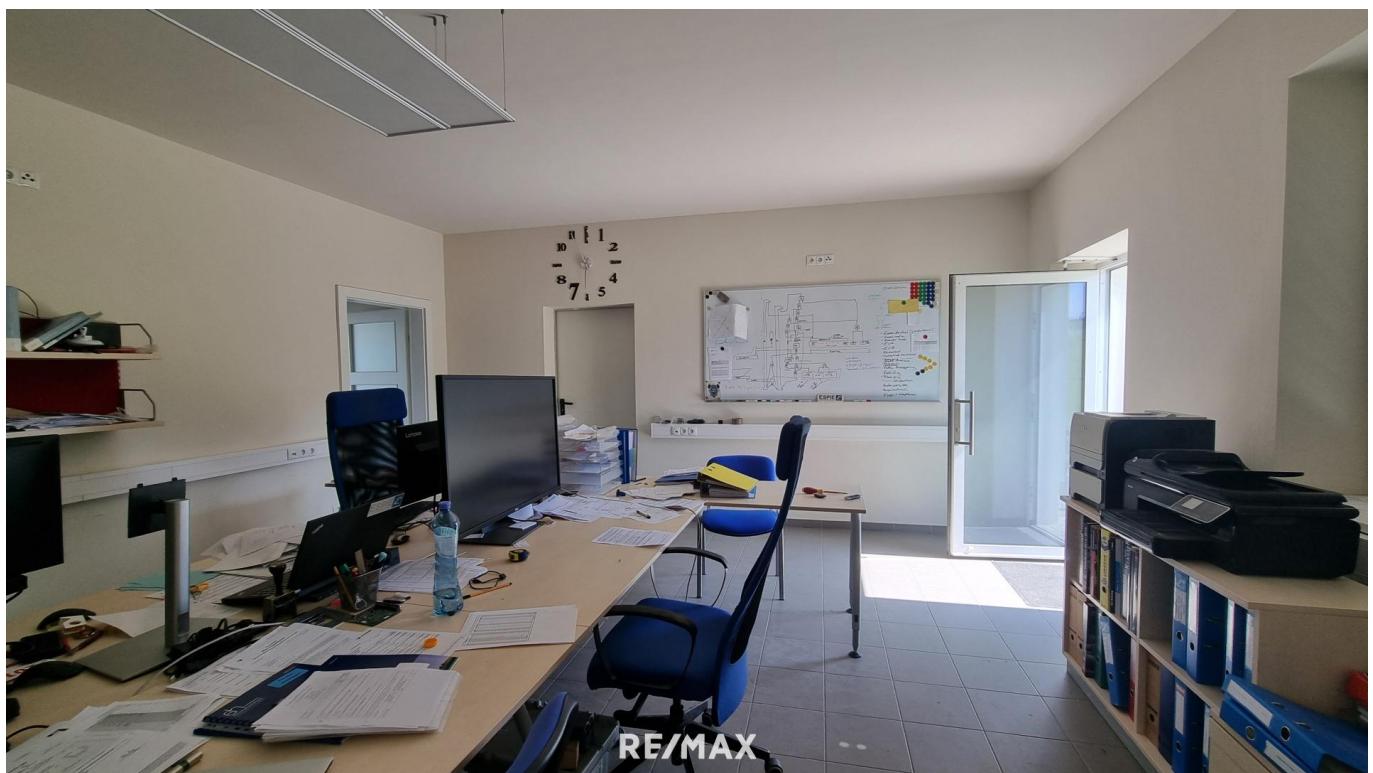


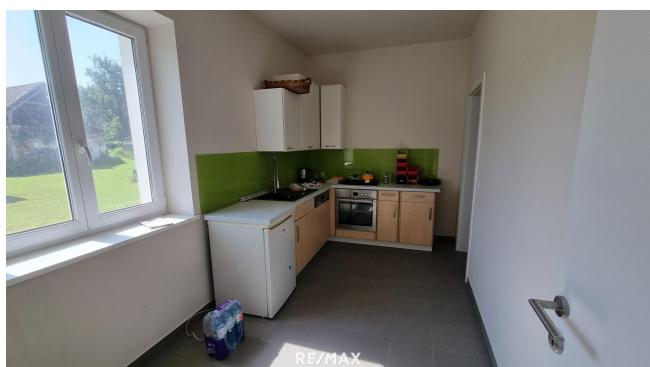
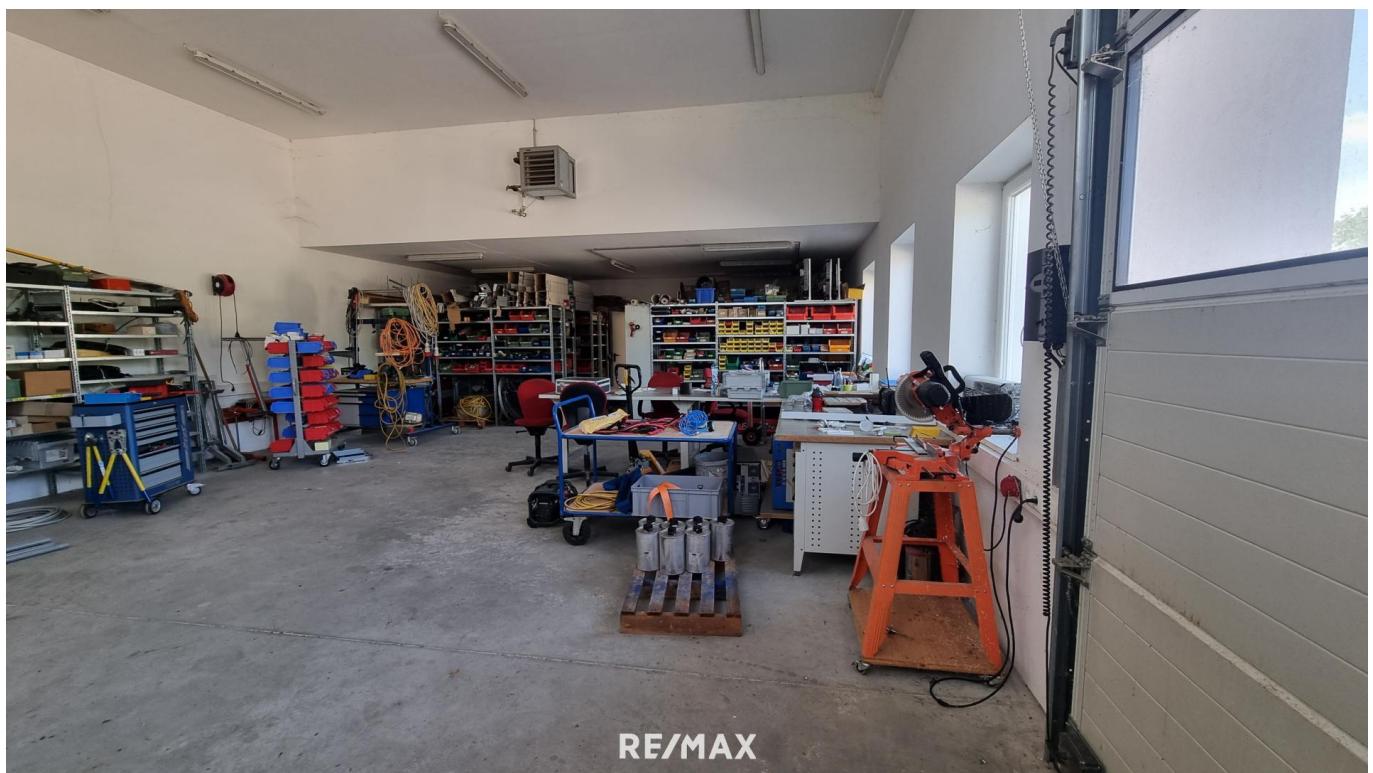
RE/MAX













RE/MAX



RE/MAX



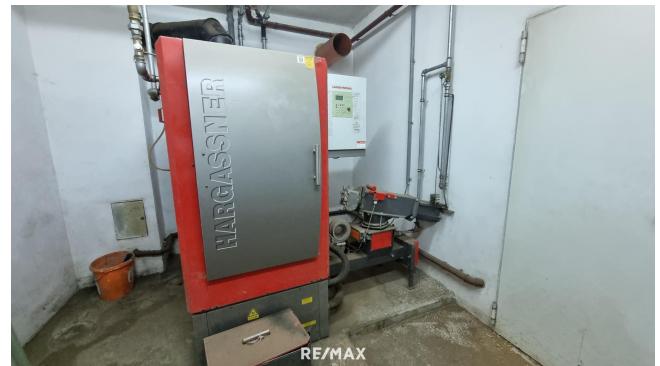
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

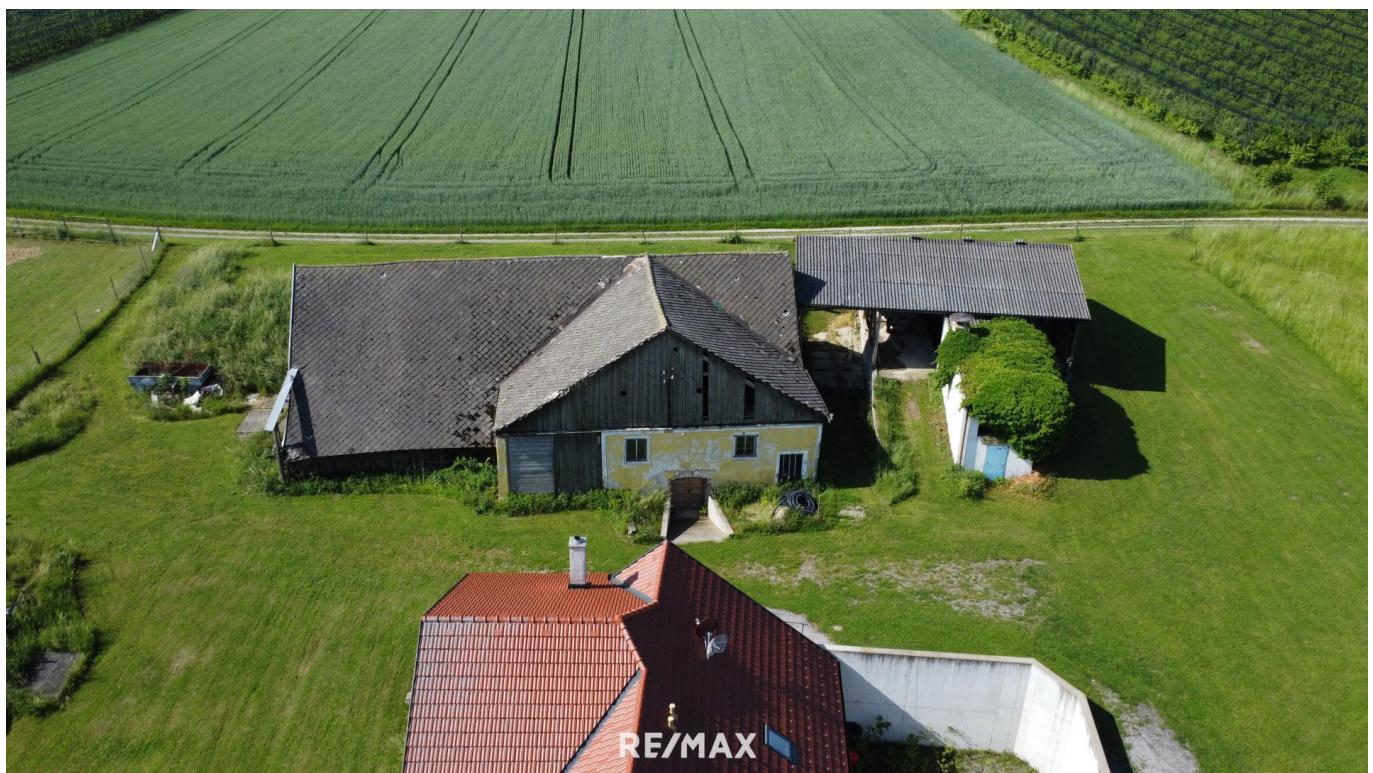


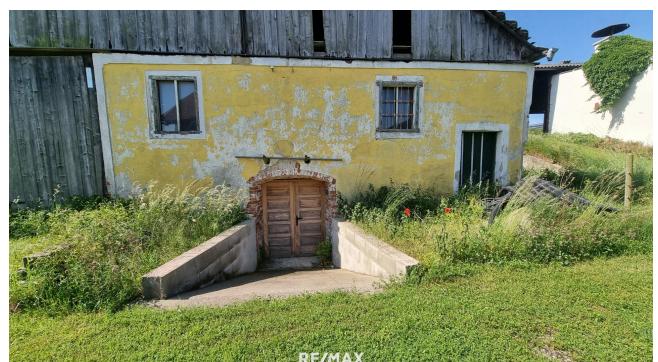
RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

**Jetzt entdecken: 360°-Rundgang durchs Objekt!**

[360°-Rundgang starten](#)

Diese großzügige Liegenschaft in ruhiger Lage von Sasendorf vereint Wohnen, Arbeiten und Entwickeln auf einer großzügigen rund 5.300 m<sup>2</sup> Grundfläche. Das Ensemble besteht aus einem Hauptgebäude mit 3 Wohneinheiten und 2 Gewerbelokalen, sowie 3 Nebengebäuden mit Entwicklungspotenzial siehe Teilungsvorschlag.

**HAUPTGEBAUDE - INVESTITIONSOBJEKT (separater Erwerb möglich)**

Das Hauptgebäude umfasst eine Gesamtnutzfläche von ca. 550 m<sup>2</sup>, davon entfallen etwa 225 m<sup>2</sup> auf Wohnfläche. Die Liegenschaft ist aktuell teilweise vermietet und bietet sowohl laufende Einnahmen als auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Investoren, Eigennutzer oder Bauträger.

Aufteilung im Detail

Gewerbeeinheit 1 (ca. 166 m<sup>2</sup> – derzeit leerstehend)

- Eingangsbereich, Büro mit Küche und Bad (Dusche)
- Damen- & Herrentoiletten
- Lager mit großem Rolltor
- Serverraum / Abstellraum
- Zugang zu Terrasse im Innenhof

Gewerbeeinheit 2 (vermietet)

- Büro mit Garage, separater Zugang

Wohnungen im Obergeschoss

- Top 1 (ca. 79,13 m<sup>2</sup>): 2 Zimmer, große Wohnküche, Bad mit Dusche, WC, begehbarer Schrankraum
- Top 2 (ca. 76,65 m<sup>2</sup>): 2 Zimmer, große Wohnküche, Bad mit Dusche, WC, begehbarer Schrankraum
- Top 3 (ca. 69,28 m<sup>2</sup>): separater Zugang, 3 Zimmer, Wohnküche, Bad mit Dusche, WC

Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen, ebenerdig zugänglichen Keller/Abstellraum.

Ausstattung & Technik

- Kunststoff-Alu-Fenster
- Außendämmung
- Hackschnitzelheizung mit separater Verbrauchszählung pro Wohneinheit
- Regenwasser-Sickerschächte
- Satteldach

## Nebengebäude

- Nebengebäude 1 (gegenüber Wohnhaus):

Mehrere Lagerräume und Garagen, Kellergewölbe – renovierungsbedürftig

- Nebengebäude 2 (hinterer Grundstücksteil):

Großer Schuppen für landwirtschaftliche Geräte, darunter Gewölbekeller

- Nebengebäude 3:

Einfacher Unterstand – ehemals landwirtschaftlich genutzt

## Entwicklungspotenzial

Die Liegenschaft liegt im Bauland-Agrar, was zahlreiche Verwertungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein vorläufiger Teilungsentwurf sieht die Möglichkeit zur Schaffung von 4 Bauparzellen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vor – ideal für Bauträger oder private Projekte.

## Nutzung & Perspektive

Ob Eigennutzung, Vermietung oder Projektentwicklung – diese Immobilie bietet vielseitige Perspektiven:

- Attraktive Mieteinnahmen durch bestehende Wohnungen & Gewerbe
- Private Nutzung mit Option auf Selbstständigkeit vor Ort
- Entwicklungspotenzial durch Teilung oder Sanierung der Nebengebäude

Sasendorf besticht durch seine ruhige, ländliche Umgebung mit guter Erreichbarkeit. Schulen, Nahversorger und öffentliche Anbindungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Lage bietet ländliches Flair mit urbaner Nähe – ideal für Familien, Unternehmer oder Investoren.

## Fazit

Eine einmalige Gelegenheit für Anleger, Bauträger oder Privatpersonen, die Raum zur Entfaltung suchen. Die Kombination aus Wohn-, Gewerbe- und Entwicklungspotenzial macht diese Liegenschaft zu einem echten Geheimtipp am Markt.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen und Unterlagen.

Zwischen Verkäufer/Vermieter und Makler besteht ein wirtschaftlich und/oder persönliches Naheverhältnis. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 53.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergielos 0.92

Effizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz B

amtenergieeffizienz

:

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird.  
Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie  
**FRÜHER!**