

MITTEN IN DER WACHAU - WOHNEN & ARBEITEN



Außenansicht I

Objektnummer: 0001010511

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3620 Spitz
Wohnfläche:	302,00 m ²
Zimmer:	6
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 261,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,63
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



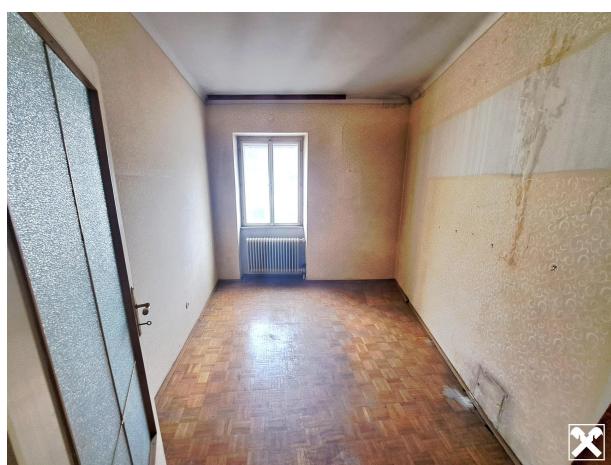
Thomas Plesiutschnig

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

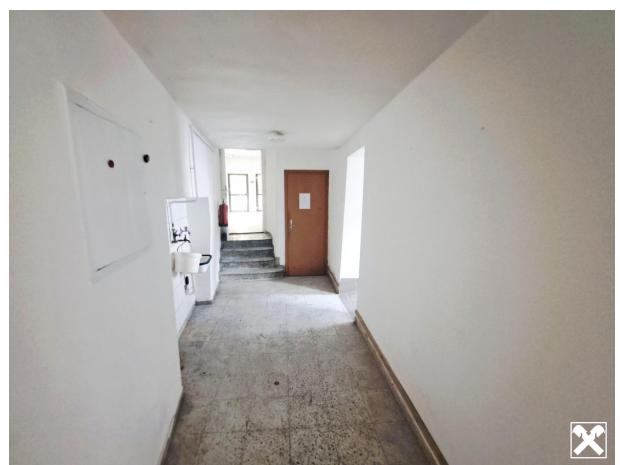
T +43517517
H +43 664 60 517 517 64

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







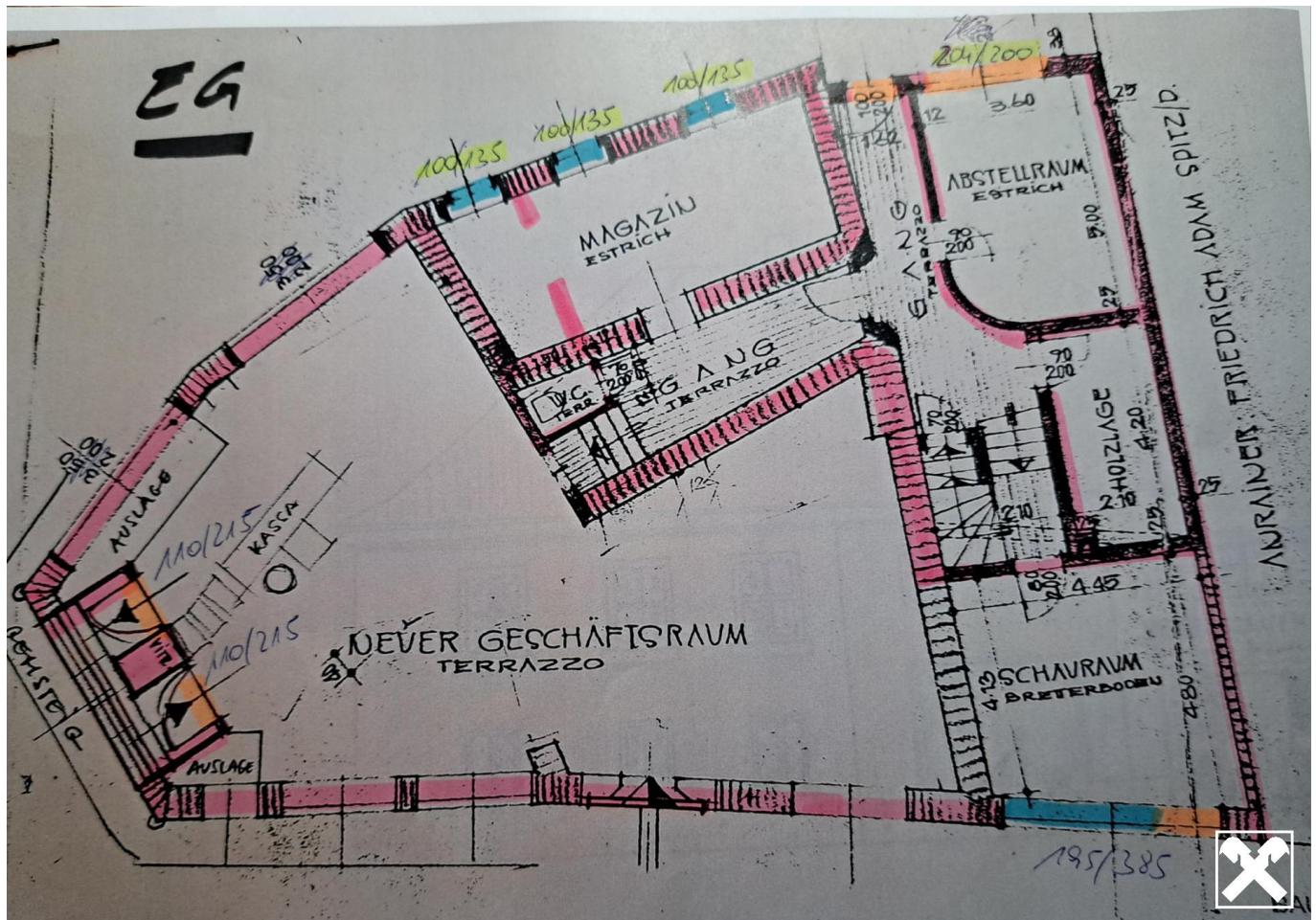


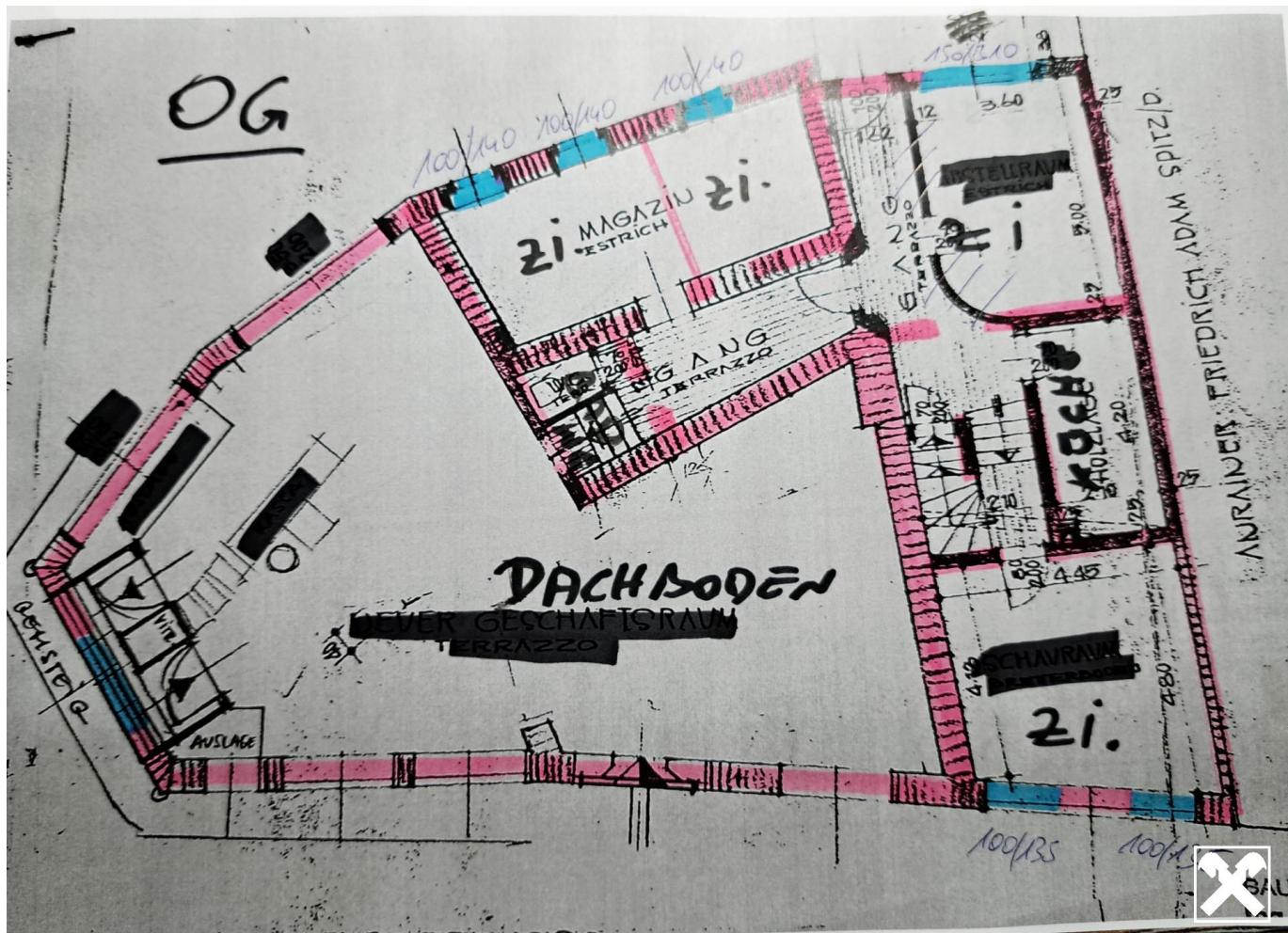


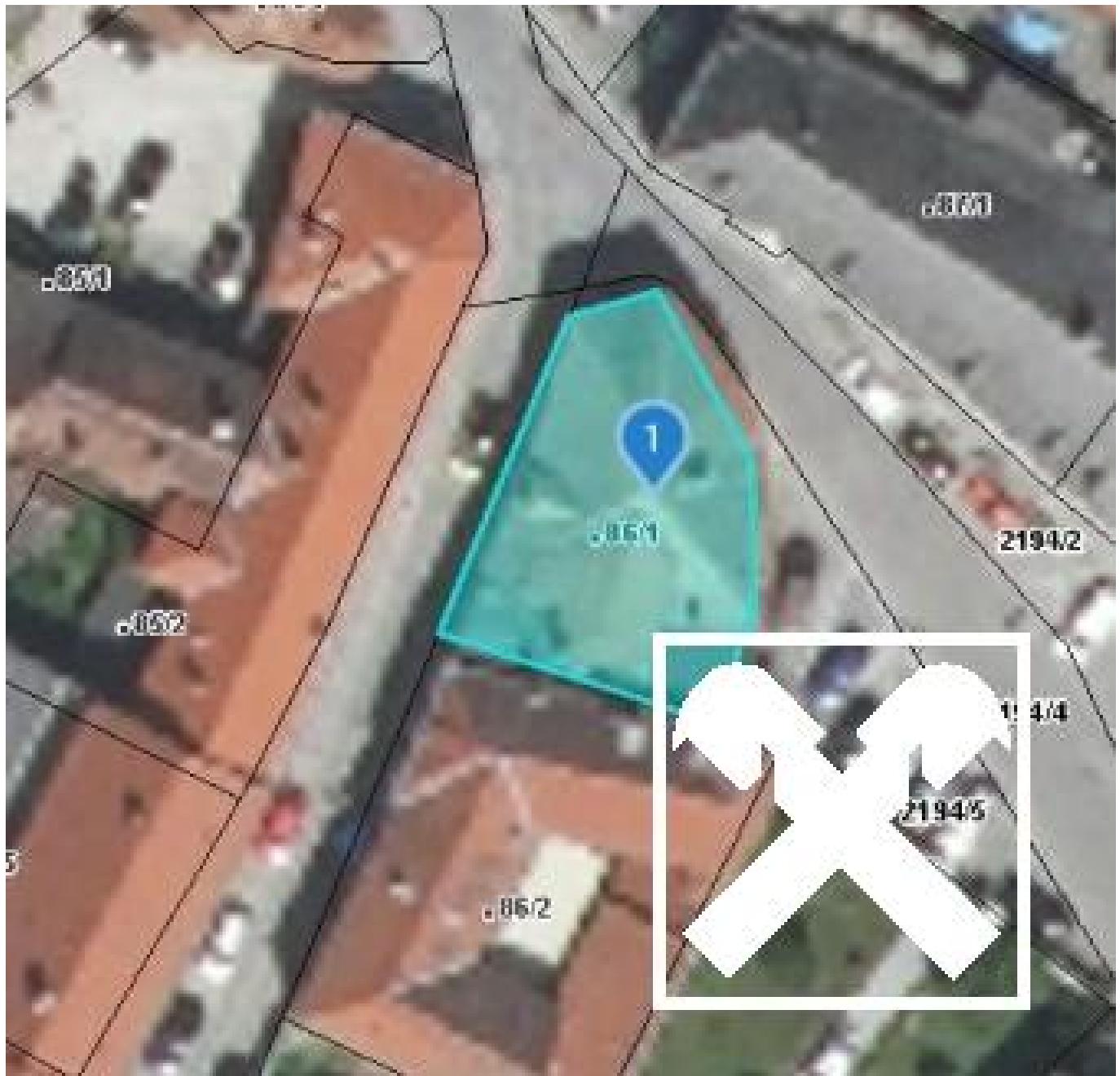












Objektbeschreibung

Geschäfts- & Wohnhaus in 3620 Spitz an der Donau

? Adresse & Grundstücksdaten

- Widmung: Bauland – Kerngebiet
- Grundstücksgröße: 281 m²

? Objektart

Geschäfts- und Wohnhaus im Zentrum von Spitz, ideal kombinierbar für private und gewerbliche Nutzung. Die Liegenschaft bietet großzügige Flächen, Entwicklungspotenzial und befindet sich in der begehrten Wachau-Region (UNESCO-Welterbe).

? Nutzflächen

Kellergeschoß (KG): Nfl. ca. 20 m²

Erdgeschoss (EG): Nfl. ca. 211,4 m²

Obergeschoss (OG): Wfl. ca. 90,9 m²

Dachboden: ausbaufähig

Dachterrassen: 2 vorhanden

Technische Ausstattung?

- Zentralheizung (Gas)
- Versorgungsleitungen: Wasser, Kanal, Strom vorhanden
- Kabel-TV: möglich
- Strom & Gas: individuelle Verträge erforderlich
- Gebäude: nicht möbliert
- Übergabe: sofort möglich

?? Zustand & Besonderheiten

- Sanierungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden
- Großes Potenzial durch: Zwei Dachterrassen & Ausbaubaren Dachboden
- Zentrale Lage im Kerngebiet

?? Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt im Herzen von Spitz an der Donau, einem der schönsten Weinorte Österreichs. Die Lage bietet sowohl Einheimischen als auch Touristen beste Infrastruktur:

- Nahversorger, Gastronomie, Apotheke, Schule, Kindergarten, Arzt fußläufig erreichbar
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Beliebte Rad- & Wanderregion
- Tourismushochburg in der Wachau mit hoher Nachfrage nach Beherbergung & Gastronomie

? Eignung & Nutzung

- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- Umbau zu Ferienwohnungen, Gästehaus, Praxis, Atelier, Büro
- Geschäftliche Nutzung im EG (ca. 231 m²) möglich
- Projektentwicklung bei Ausbau des Dachbodens

? Kaufpreis

Anbotspreis: EUR 290.000,-

(Verhandlungsbasis, im aktuellen Zustand)

? Ansprechpartner – Exklusivvermittlung

Thomas Plesiutschnig,

akad. Immobilienmakler

? 0664 / 60 517 51764

?? thomas.plesiutschnig@riv.at