

## MITTEN IN DER WACHAU - WOHNEN & ARBEITEN



Außenansicht I

**Objektnummer: 0001010511**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3620 Spitz
<b>Wohnfläche:</b>	302,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 261,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,63
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

























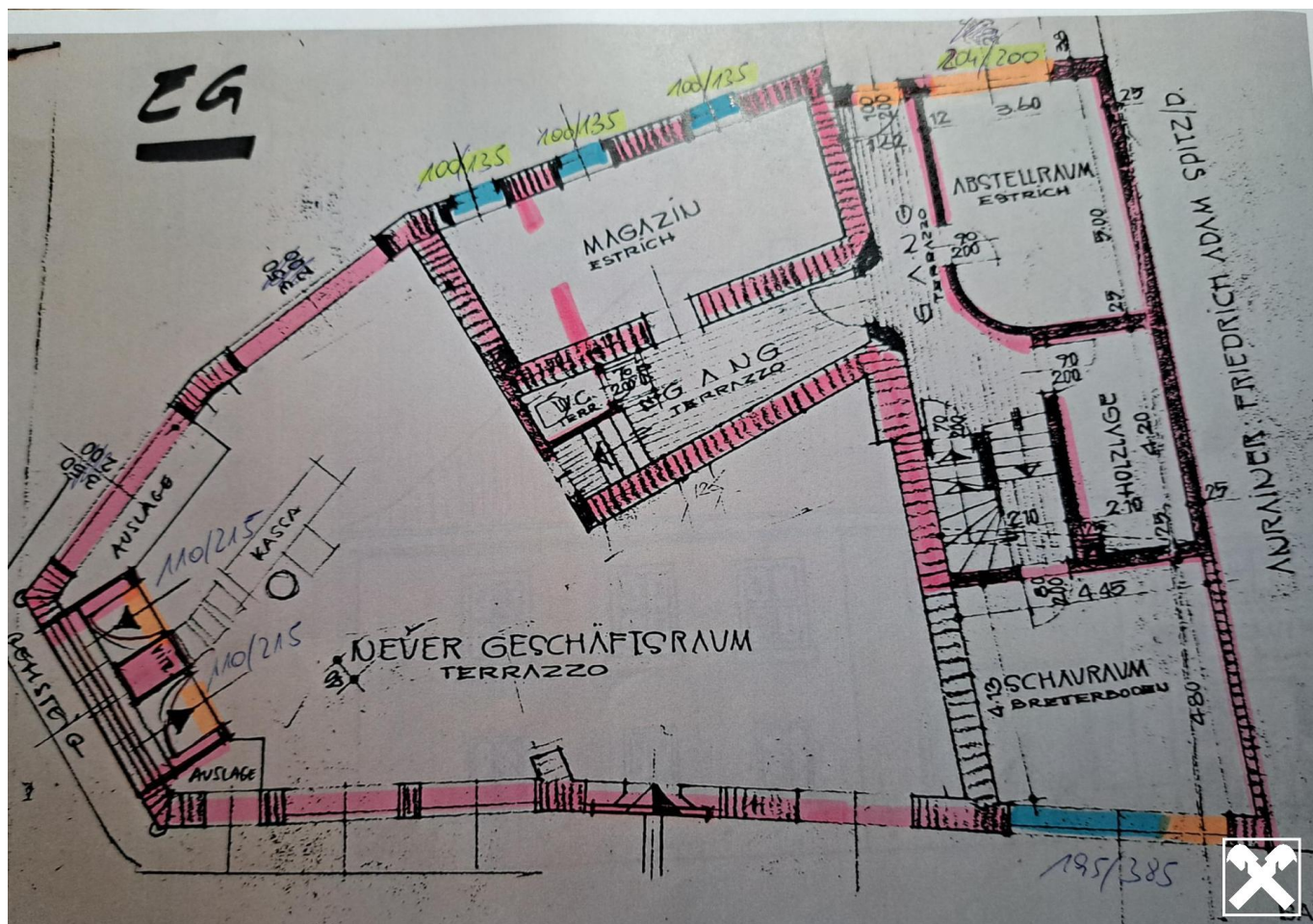


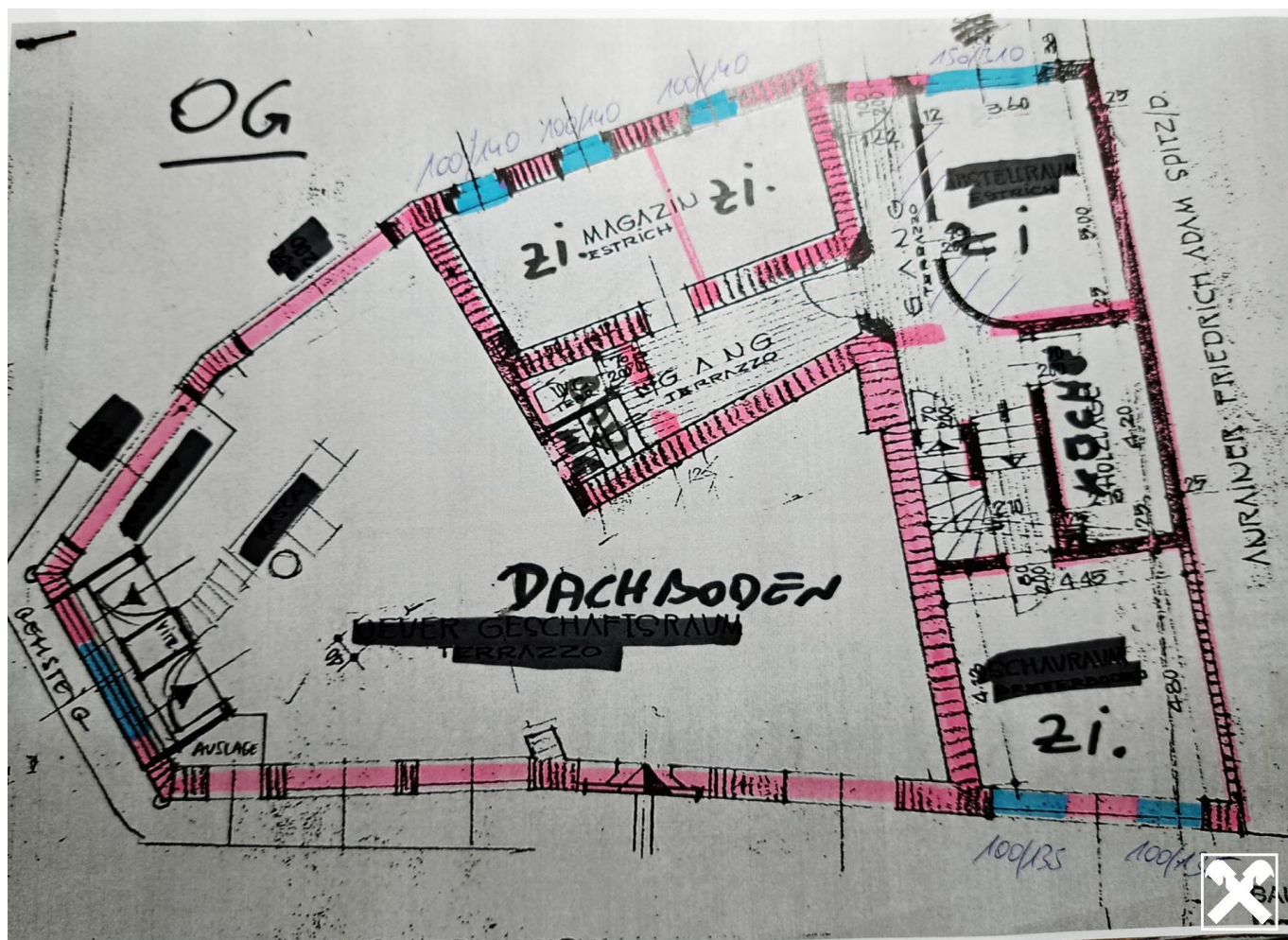




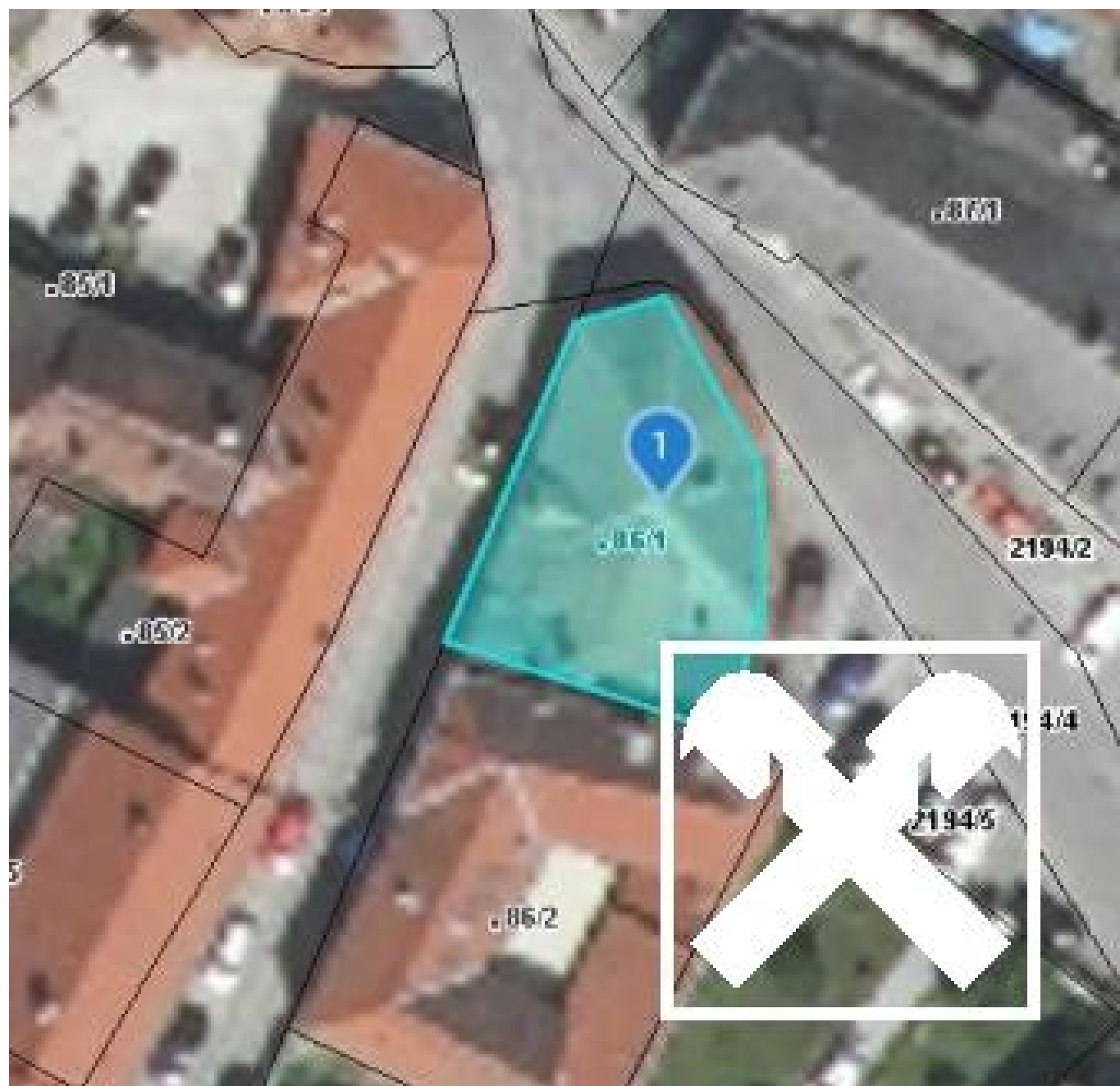














# Objektbeschreibung

## Geschäfts- & Wohnhaus in 3620 Spitz an der Donau

### ? Adresse & Grundstücksdaten

- Widmung: Bauland – Kerngebiet
- Grundstücksgröße: 281 m<sup>2</sup>

### ? 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 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss (EG): Nfl. ca. 211,4 m<sup>2</sup>

Obergeschoss (OG): Wfl. ca. 90,9 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>) 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**