

## **Großes Wohnhaus mit Heurigenlokal / 5 Gästezimmern und einem Miethaus**



1.) Luftbild

**Objektnummer: 1644\_3458**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Wetzmannsthal
<b>Baujahr:</b>	ca. 1995
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	410,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	720,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	8
<b>WC:</b>	10
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	9
<b>Keller:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	585.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Schlögl**

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





Termin vereinbaren!

Jetzt **kostenlose Marktwerteinschätzung** auf  
[remax-plus.at](https://remax-plus.at)

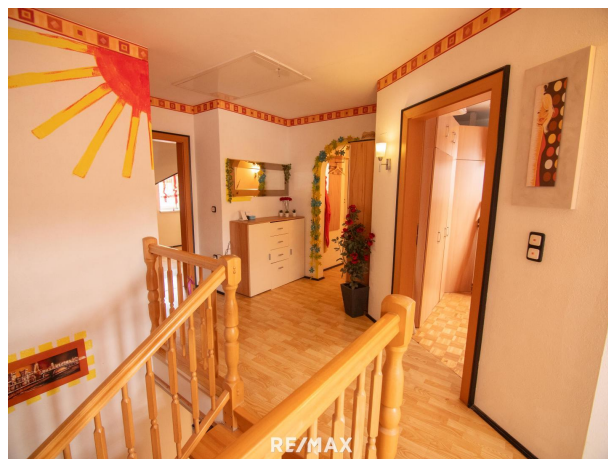
RE/MAX

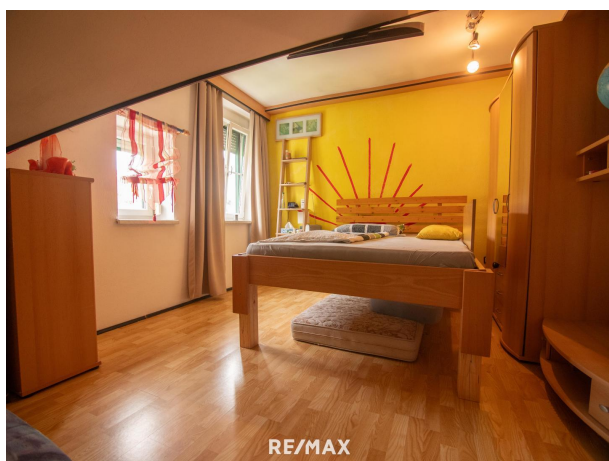


RE/MAX



RE/MAX







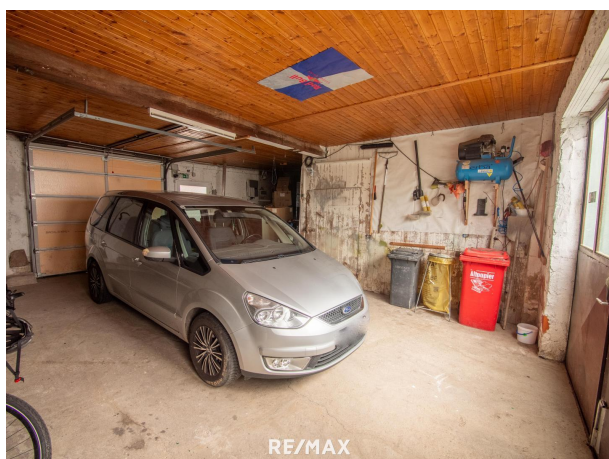


















RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

Wohnhaus, Miethaus, Heurigenlokal & Gästezimmer in Wetzmannsthal

In ruhiger Lage von Wetzmannsthal bei Herzogenburg kommt ein vielseitig nutzbares Anwesen zum Verkauf, das sowohl als Eigenheim als auch als Investmentobjekt bestens geeignet ist.

Das großzügige Grundstück umfasst ca. 1.300 m<sup>2</sup> und bietet ein Wohnhaus, ein Miethaus, ein Heurigenlokal, Gästezimmer sowie mehrere Nebengebäude. Dank der durchdachten Bauweise und der umfassenden Ausstattung eignet sich die Liegenschaft ideal für private Nutzung, touristische Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Gebäudeflächen im Überblick:

Wohnhaus: ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche, massive Bauweise (38er Ziegel mit 10 cm Kork-Isolierung), voll unterkellert

Miethaus: ca. 90 m<sup>2</sup>, optimal zur Vermietung oder als zusätzliche Wohneinheit (aktuell vermietet)

Heurigenlokal: ca. 100 m<sup>2</sup>, ideal für Gastronomie oder Events

5 Gästezimmer mit Küche: ca. 100 m<sup>2</sup>, bestens für Kurzzeitvermietung oder Gäste geeignet

Nebengebäude / Garage sowie diverse Lagerräume

Carport für 2 Autos und mehrere Außenstellplätze

Ausstattung & Technik:

Massive Bauweise: 38er Ziegel + 10 cm Kork-Isolierung

Fenster: Kunststoff-Alu-Fenster mit Außenrollläden

Heizung: Gaszentralheizung mit großem Pufferspeicher

Photovoltaikanlage: 6,6 kW Leistung

Solaranlage: für Warmwasseraufbereitung

Vollunterkellerung: zusätzliche Nutzfläche und Lagermöglichkeiten

Nutzungsmöglichkeiten:

Eigenheim mit viel Platz für Familie & Beruf

Mischobjekt: Wohnen + Arbeiten + touristische Vermietung

Investment: Vermietung von Miethaus, Gästezimmern und Heurigenlokal mit attraktiven Renditemöglichkeiten

Lage

Das Anwesen befindet sich in Wetzmannsthal, einem Ortsteil von Herzogenburg, und bietet eine ruhige, ländliche Umgebung mit guter Verkehrsanbindung in die Bezirks- und Landeshauptstadt St. Pölten sowie nach Wien.

Die Region ist bekannt für ihre Weinkultur, Naturverbundenheit und hohe Lebensqualität.

Besonderheiten

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Moderne Energieversorgung (PV + Solar)

Vollunterkellerung & massive Bauweise

Großzügiges Grundstück (ca. 1.300 m<sup>2</sup>)

Gastronomie- und Gästezimmer bereits vorhanden

Ein ideales Objekt für alle, die eine Kombination aus Wohnen, Vermieten und Betreiben suchen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 85.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.94

effizienz:

Klasse Faktor GesamB

energieeffizienz:

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "www.remax.at", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!