

## Arbeiterwohnungen, Büros und Werkstatt auf 2335m2 Grundstück



20251216\_125051

**Objektnummer: O2100167281**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2304 Orth an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	329,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	2.082,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

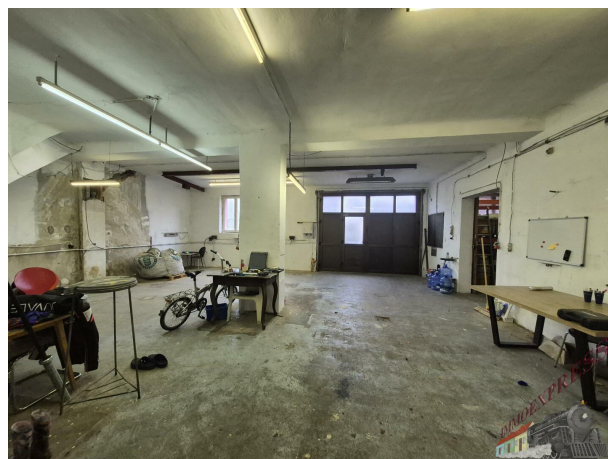
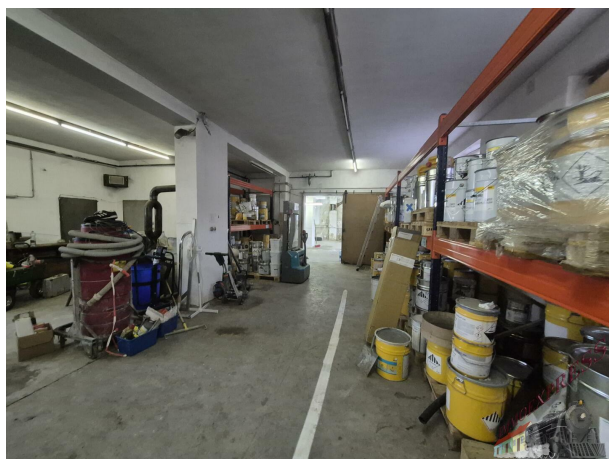


**Kristin Schmidt Stohl**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

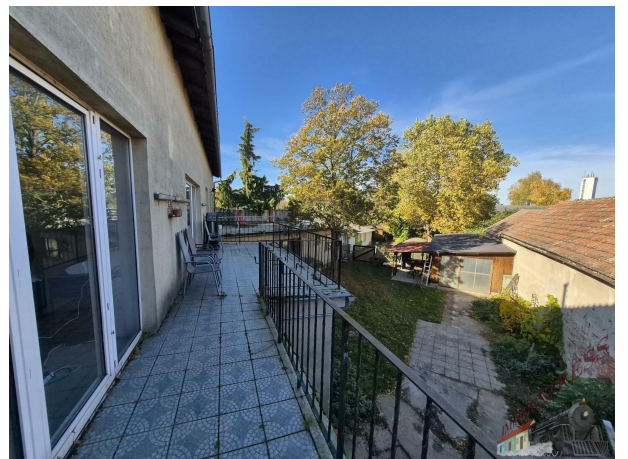






















## Objektbeschreibung

Willkommen in Orth an der Donau, wo diese attraktive Unternehmensimmobilie zum Verkauf steht. Mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 2335m<sup>2</sup> und einem Preis von 398.000 € bietet dieses Objekt eine Vielzahl von Möglichkeiten für Investoren, die nach einem lukrativen Geschäftsstandort suchen.

### Ausstattung & Zustand

- Heizung: Einzel-Pellets-Öfen, Zentralheizung Allesbrenner in der Werkstatt, älteres Heizsystem im Keller
- Fenster: 2fach verglast
- Bad: 2 Badezimmer/ 2 separate Toiletten (die Sanitäranlagen bedürfen einer zeitgemäßen Modernisierung)
- Küche: mit allen Geräten vorhanden im Obergeschoss
- Bodenbelag: teils mit hochwertigen, strapazierfähigem Industriebodenbelag

### Flächen:

Obergeschoss: 106m<sup>2</sup>

Untergeschoss/Werkstatt: 106m<sup>2</sup> zuzüglich 54m<sup>2</sup> Anbau Lagerfläche

Keller: 63m<sup>2</sup>

Dieses Objekt bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Im Obergeschoss sind aktuell 2 Büros, eine private Wohnung und Arbeiterzimmer. Im Erdgeschoss befinden sich eine große Werkstatt, 3 Lagerräume und eine hohe breite Einfahrt (Überdacht). Das Obergeschoss und Erdgeschoss verbindet ein Lastenaufzug.

### Außenbereiche & Extras

- Garten: 2082m<sup>2</sup> mit Pool und Nebengebäuden für Lagerung und/oder Hühnerhaltung
- Parken: vorm Haus oder in der Einfahrtshalle
- Keller: 63m<sup>2</sup>
- Aufzug: ein Lastenaufzug verbindet die Werkstatt und das Obergeschoss

Die Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage mit guter Anbindung an die Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel, sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Repräsentativ an der Hauptstraße und leicht für Ihre Kundschaft zu finden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine vielversprechende Geschäftsimmobilie zu investieren und Ihr Unternehmen erfolgreich zu etablieren.

### Fazit:

Diese Unternehmensimmobilie in Orth an der Donau bietet ein attraktives Investmentpotenzial für Unternehmer auf der Suche nach einem neuen Standort. Nutzen Sie diese Chance und



verwirklichen Sie Ihre unternehmerischen Ziele in diesem vielversprechenden Umfeld.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter +43 (0) 664 4681750, Frau Kristin Schmidt Stohl Immoexpress.

---

**Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Kaufvertragsserrichtung: Nach Absprache mit dem Vertragsserrichter

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

**Energieausweisvorlagegesetz:**

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht erstellt bzw. vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.