

## Kapitalanlage: Wohn- und Geschäftshaus mit Ausbaureserve



Titelbild

**Objektnummer: 0004006656**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Neulichtenberg
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 196,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Yvonne Nöster

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T 437239625032654  
H +43676814232654

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt die ehemalige Bäckerei Holzpoldl, ein vielseitig nutzbares Gebäude mit großem Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaft eignet sich ideal für Unternehmer, Investoren oder kreative Konzepte, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Die Immobilie besteht aus einer großzügigen Gewerbefläche

im Erdgeschoss, die zuletzt als Bäckereibetrieb genutzt wurde. Mehrere Garagen

sowie ausreichend Neben- und Lagerräume ergänzen den Gewerbebereich und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Produktion, Werkstatt, Lager, Atelier,

etc.).

Die vorhandenen Bäckereimaschinen können bei Bedarf

zusätzlich erworben werden, sind jedoch nicht im Kaufpreis enthalten.

### Wohnbereich

Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten, die im Jahr 2013 umfassend saniert wurden. Die Wohnungen eignen sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

### Nutzung & Entwicklung

Da für diese Liegenschaft kein Bebauungsplan besteht, richtet sich die zukünftige Nutzung ausschließlich nach der Oberösterreichischen Bauordnung. Dadurch ergeben sich flexible Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, abhängig von der behördlichen Genehmigung.

### Fazit

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, eine vielseitig nutzbare Immobilie mit Wohn- und Gewerbeflächen zu erwerben. Ideal für Eigennutzer, Gewerbetreibende oder Investoren, die Wert auf Flexibilität und Entwicklungspotenzial legen.