

## **Weitra: Wohn- und Geschäftshaus mit einzigartiger Fassade**



**Objektnummer: 3867/27**

**Eine Immobilie von RE/MAX Synergie**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3970 Weitra
<b>Baujahr:</b>	1787
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	299,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 240,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

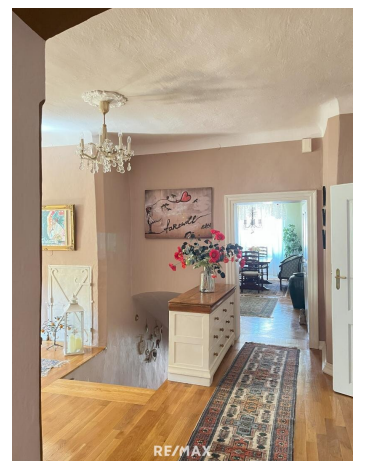
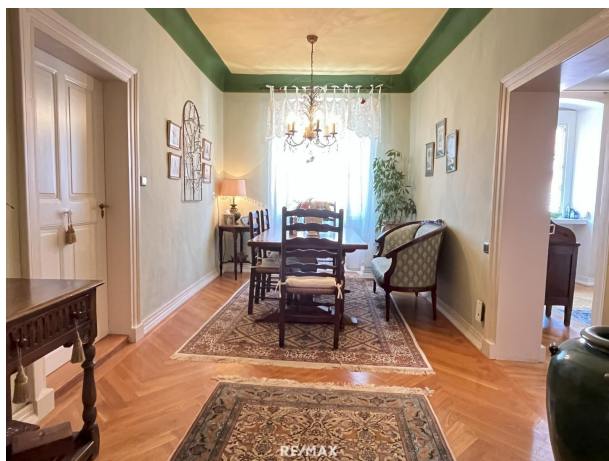
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Markus Neunteufl**

RE/MAX Synergie  
Franz Eigl-Straße 10  
3910 Zwettl-Niederösterreich

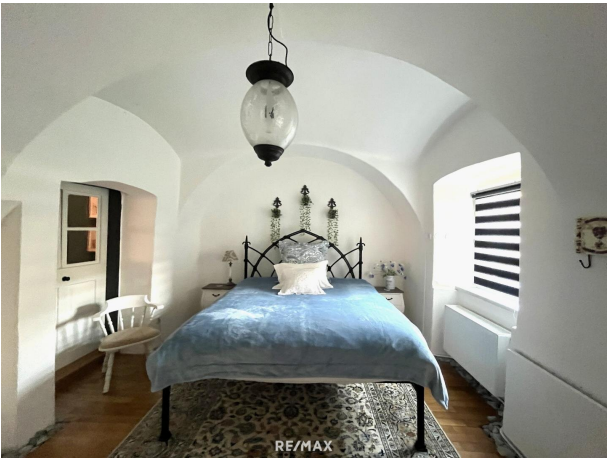
T +43 2822 77441  
H +43 650 / 22 3 44 23





















# Objektbeschreibung

## \*\*\*Objektbeschreibung\*\*\*

Ein historisches Schmuckstück mit modernem Wohnkomfort – willkommen in der ehemaligen k. & k. Apotheke im Herzen von Weitra. Dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1787 besticht durch seine elegante Architektur, die sorgfältig bewahrten Details und die stilgerechte Modernisierung.

Die rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Wohneinheiten mit insgesamt 8 Zimmern. Hohe Räume, Fischgrätparkett und liebevoll restaurierte Elemente sorgen für ein außergewöhnliches Wohnambiente. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend saniert – neues Dach, neue Fenster sowie modernisierte Haustechnik – und präsentiert sich in sehr gutem, sofort bezugsfertigem Zustand.

Besonderes Highlight ist die einzigartige Fassade im Neobarockstil, die regelmäßig bei den beliebten Nachtwächtertouren vorgestellt wird (Mai bis Ende Oktober, jeweils Freitag und Samstag um 20 Uhr). Damit gehört das Haus nicht nur architektonisch, sondern auch kulturell zu den Besonderheiten von Weitra.

Das großzügige Badezimmer mit freistehender Design-Badewanne und die edle Küche mit hochwertigen Details verbinden historisches Ambiente mit modernem Wohnkomfort. Im Erdgeschoß sind Heizkörper und Verteilleitungen vorhanden; ein Heizkessel kann bei Bedarf ergänzt werden. Der Garten wird derzeit gemeinschaftlich genutzt, kann aber bei Wunsch geteilt werden.

Ein zusätzliches Plus ist der nicht ausgebaute Dachboden mit rund 150 m<sup>2</sup>, der weiteres Entwicklungspotenzial bietet – ideal für zusätzlichen Wohnraum, ein Atelier oder Stauraum.

? Besonderheit: Das Gebäude ist Teil einer historisch gewachsenen, verschachtelten Bauweise im Stadtzentrum. Daraus ergeben sich im Ober- und Dachgeschoß kleinere bauliche Überlagerungen mit dem angrenzenden Wohnhaus. Für diese Bereiche bestehen jedoch vertraglich geregelte Wohnungseigentumsverhältnisse, die im Kaufvertrag klar dokumentiert und im Grundbuch verankert sind. Damit sind Nutzung, Anteile und Instandhaltung eindeutig geregelt und bieten Käufern volle Rechtssicherheit.

Aufgrund der Widmung eignet sich das Gebäude sowohl als repräsentatives Wohnhaus als auch als Wohn- und Geschäftshaus – eine perfekte Basis für vielseitige Nutzungsideen.

## \*\*\*Eckdaten\*\*\*

Wohnfläche: ca. 299 m<sup>2</sup>

Dachboden: ca. 150 m<sup>2</sup> (unausgebaut)

Grundstücksfläche: ca. 454 m<sup>2</sup>

Anzahl der Zimmer: 8

Baujahr: 1787 (Altbau, denkmalgeschützt)

Zustand: saniert, sehr gepflegt (neues Dach & Fenster)

Heizsystem: Elektroheizung (Heizkörper und Verteilleitungen im EG vorhanden; Heizkessel bei Bedarf ergänzbar)

Energiekennzahlen: HWB 240 / fGEE 2,01

Gas: Anschluss in der Straße vorhanden

Garten: gemeinschaftlich nutzbar, teilbar möglich

Parkplatz: ruhige Anrainerlage, in der Regel ausreichend verfügbar

Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus möglich

Eigentum: Wohnungseigentum, im Grundbuch verankert

Betriebskosten: nach Verbrauch

Verfügbarkeit: sofort

Angebotspreis: EUR 385.000,–

### \*\*\*Lagebeschreibung\*\*\*

Die Immobilie liegt mitten im charmanten Stadtzentrum von Weitra – einer der ältesten Braustädte Österreichs im idyllischen Waldviertel. Hier verbinden sich Geschichte, Kultur und hohe Lebensqualität.

Cafés, Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar ?? . Schulen, Kindergarten und medizinische Versorgung befinden sich direkt im Ort – ideal für Familien.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Besonders hervorzuheben ist das



Naherholungsgebiet Hausschachen mit Badeteich und dem beliebten Golfclub Weitra ?, der nur wenige Minuten entfernt liegt. Wandern, Radfahren und kulturelle Veranstaltungen runden das vielseitige Freizeitangebot ab.

Weitra liegt nahe der tschechischen Grenze und ist verkehrstechnisch gut angebunden: über die B41 Richtung Gmünd und Zwettl sowie per Bahnanschluss ?.

Weitere Informationen zu Kultur, Freizeit und Veranstaltungen finden Sie auch auf der offiziellen Seite der Stadt: ? [www.weitra-tourismus.at](http://www.weitra-tourismus.at)

Ein perfektes Zuhause für alle, die stilvolles Wohnen mit historischem Charme, Entwicklungspotenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten kombinieren möchten. ?

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <9.000m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap