

# **Großzügiges Haus mit Werkstatt auf 2335m<sup>2</sup> Grundstück**



20251216\_125051

**Objektnummer: O2100167532**

**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>	E 199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



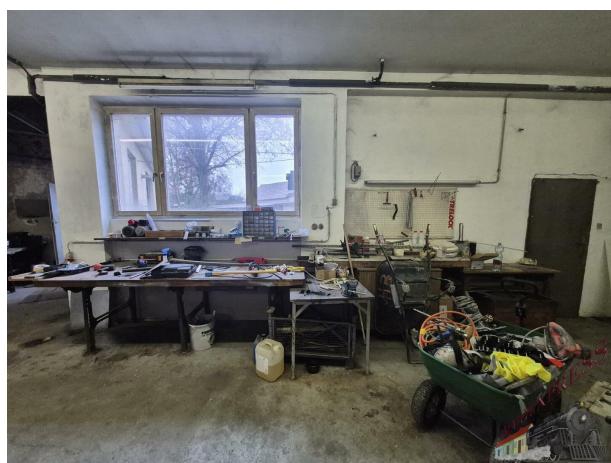
**Kristin Schmidt Stohl**

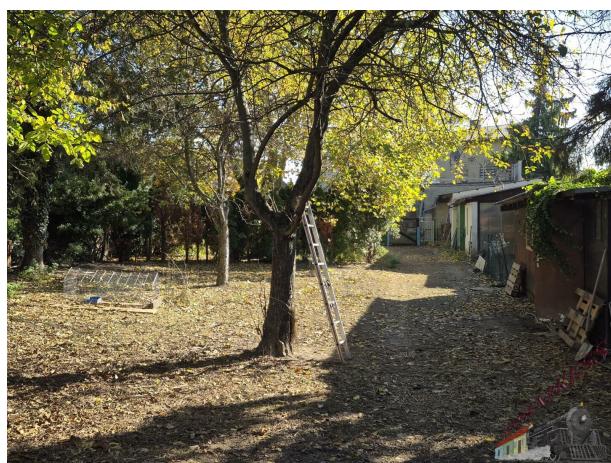
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4













# Objektbeschreibung

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. Aktuell wird das Objekt als Firmensitz genutzt.

## 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>

## Außenbereiche & Extras

- Garten: 2082m<sup>2</sup> mit Pool und Nebengebäuden für Lagerung und/oder Hühnerhaltung
- Parken: vor dem 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.

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

---

## Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Kaufvertragserrichtung: Nach Absprache mit dem Vertragserrichter

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.