

**Wohn- und Betriebsgebäude mit 3 Wohneinheiten, Büro,  
Lager- und Abstellplätze, Werkstatt sowie Verkaufsfläche**



IMG\_8280

**Objektnummer: 1939/131159**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3250 Wieselburg
<b>Baujahr:</b>	1929
<b>Wohnfläche:</b>	228,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 290,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Brunner**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9  
3300 Amstetten

T + 43 664 819 18 13  
H + 43 664 819 18 13

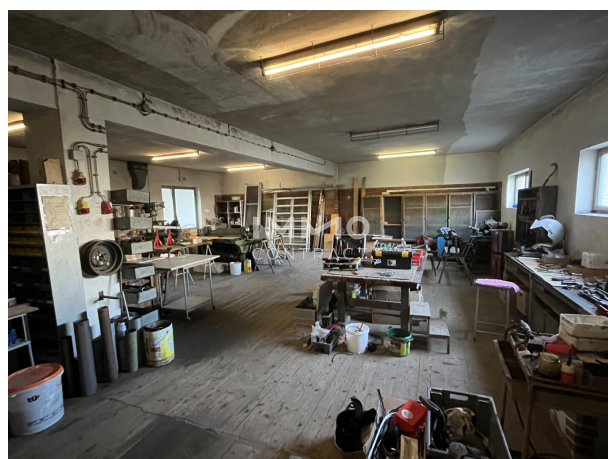
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Wohn- und Betriebsgebäude mit 3 Wohneinheiten, Büro, Lager- und Abstellplätze, Werkstatt sowie Verkaufsfläche!

Zum Verkauf gelangt das zentral in Wieselburg gelegene Objekt, welches in mehreren Abschnitten errichtet wurde.

1929 Wohn- und Geschäftshaus mit Lager und kleiner Werkstätte

1959 Erweiterung durch Ausstellungsraum

1966 Zubau größere Werkstätte

1970 Aufstockung Wohnung Geschäft

1999 Erweiterung durch Neubau Abstell- u. Lagerhalle und Büro

Natürlich sind Sanierungen und Anpassungen notwendig!

Die drei in den Gebäuden befindlichen Wohnungen können vom neuen Eigentümer oder auch als Wohnbereich für Mitarbeiter genutzt werden.

Der Werkstätten und Abstell- u. Lagerbereich sowie die Büro- und Verkaufsflächen bieten viele Möglichkeiten sich zu entfalten, wobei eine entsprechende Adaptierung je nach betrieblicher Nutzung anzudenken ist.

Die Westseite der Gebäudefront ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet wodurch der produzierte Sonnenstrom auch für die betriebliche/private Nutzung zur Verfügung steht.

Flächenaufteilung:

Keller ca. 285m<sup>2</sup>

EG ca. 478m<sup>2</sup>

OG ca. 227m<sup>2</sup>

Haus hat viele Nutzungsmöglichkeiten!

Besichtigung nach Vereinbarung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <1.000m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap