

## ZINSHAUS MIT GEWERBEHALLE IN HIMBERG



Aussenansicht Zinshaus

**Objektnummer: 2434\_1847**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolf-Rirsch-Gasse
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	380,00 m²
Nutzfläche:	800,00 m²
Zimmer:	15
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	9
Provisionsangabe:	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang STERN

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

H +43 (0) 660 / 520 86 86

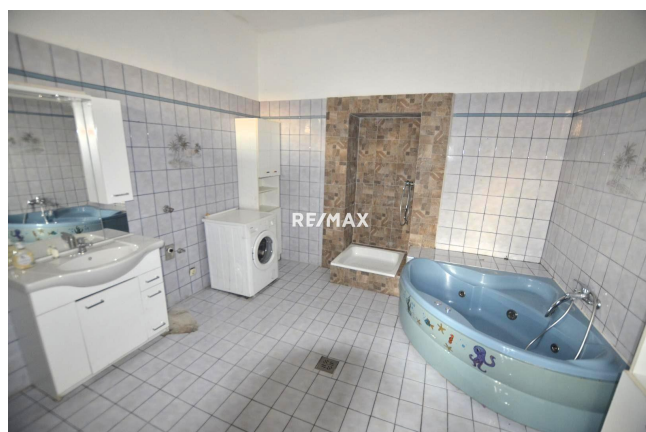
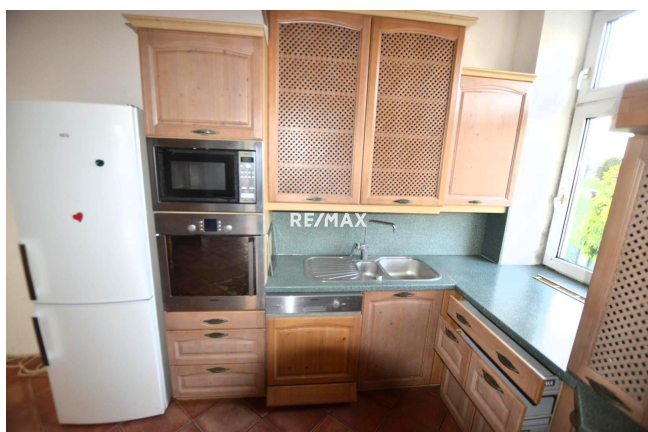
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







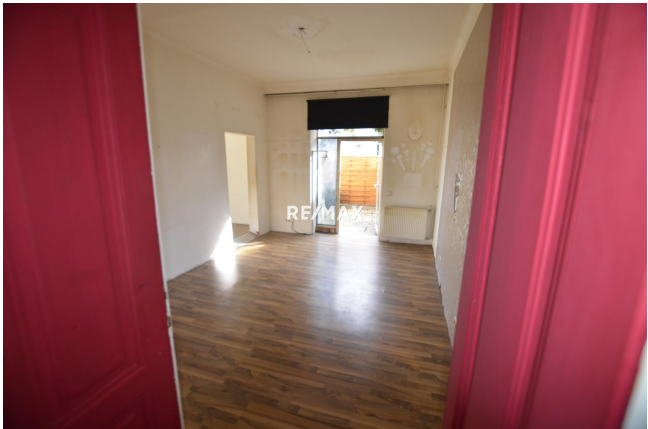
















# Objektbeschreibung

## RENDITENHIT

In zentraler Himberger Lage wird ein Zinshaus BJ. 1909, mit etwa 380 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mit 5 Einheiten, sowie eine Halle mit rd. 400 m<sup>2</sup>, einer Hofffläche rd. 300 m<sup>2</sup> mit Garagen zum Verkauf angeboten.

Das Erdgeschoß besteht aus dem:

TOP 1 Geschäft mit 3 Räumen, ca. 75 m<sup>2</sup>, ist dzt. noch bis Jahresende 2023 vermietet,

TOP 2 einem Büroteil 40 m<sup>2</sup> mit Wasch- und Aufenthaltsraum etwa 25 m<sup>2</sup>,

TOP 3 einer Wohnung 3 Zimmer mit Vorgarten, ca. 45 m<sup>2</sup>.

TOP 4 im OG befindet sich die Hausherrenwohnung, mit rd. 150 m<sup>2</sup> bestehend aus einem großem Bad mit Wanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss, eine große Küche mit 10 Personen-Esstisch, 1 großes Wohnzimmer und 2 Schlafzimmer und 1 Kabinett,

TOP 5 eine 2 Zimmer Wohnung ca. 40 m<sup>2</sup>.

Der Dachboden ist zzt. nicht ausgebaut, einige Dachfenster wurden jedoch bereits eingebaut.

TOP 6, die Gewerbehalle mit ca. 400 m<sup>2</sup>, hat 2 Tore ca. 400 x 450 cm Größe, mehrere Fenster, Dachlichtkuppen und wird mit einem Gasofen und mehreren Luftheizern erwärmt. Der Boden besteht aus massiven Beton und ist entsprechend belastbar.

Eine Betriebsanlagenbewilligung liegt vor.

Flächenwidmung und Bebauung: Parzelle 1 BW 70 % g, 7,5 m Bauhöhe, Parzelle 2 BB, 70 %, g, Bkl. I u. II. Gesamtfläche ca. 1.038 m<sup>2</sup>.

Eine Umwidmung ist möglich.

Energieausweisvorlagegesetz 2012

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Der Energieausweis wurde vom Eigentümer, Vermieter bzw. Verkäufer, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagenpflicht, noch nicht 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.

Nähere Details erfahren Sie bei einer Besichtigung vor Ort.

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.