

**Update! Wohn- und Geschäftshaus 5 Min. vor Oberwart. -  
Liebevoller Garten und solider Bestand mit Potential.**



**Objektnummer: 705**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7501 Rotenturm an der Pinka
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	285,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	285,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	425,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	670,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	217.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

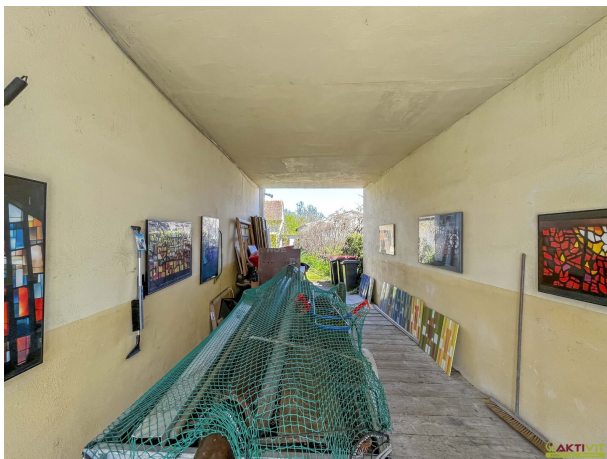
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Höslinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2

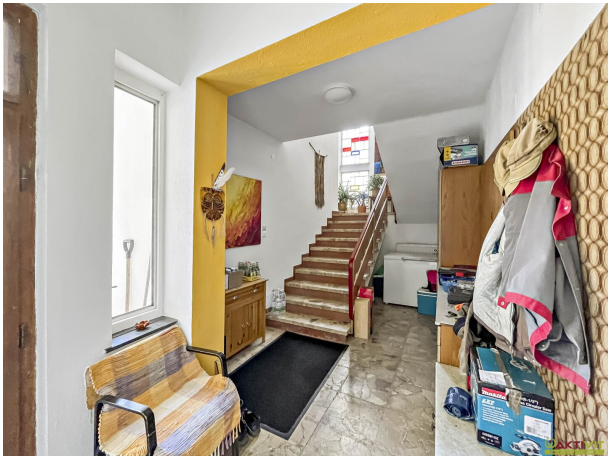


















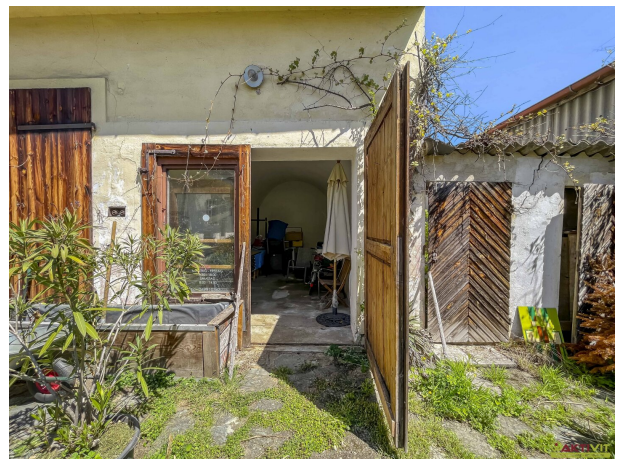














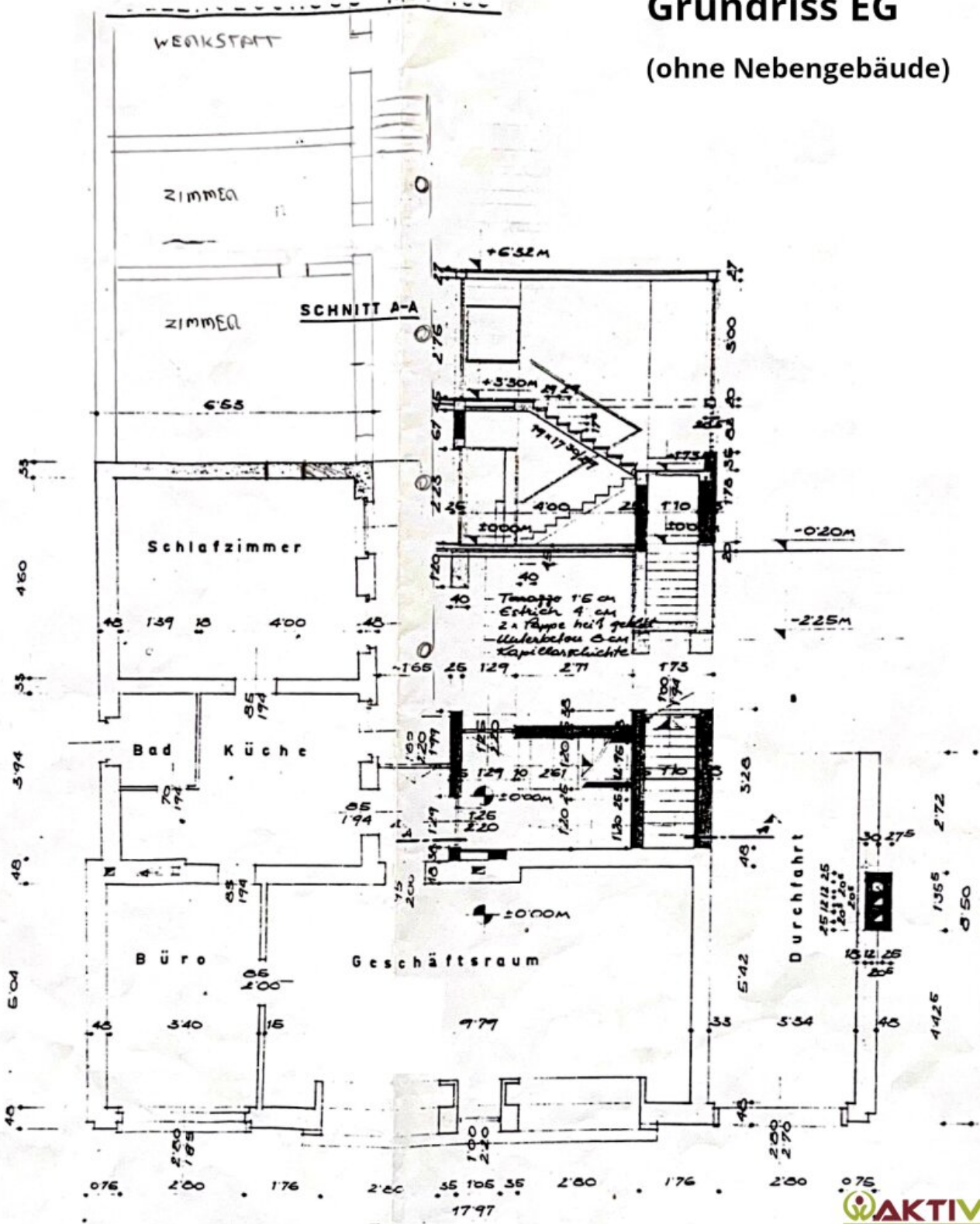


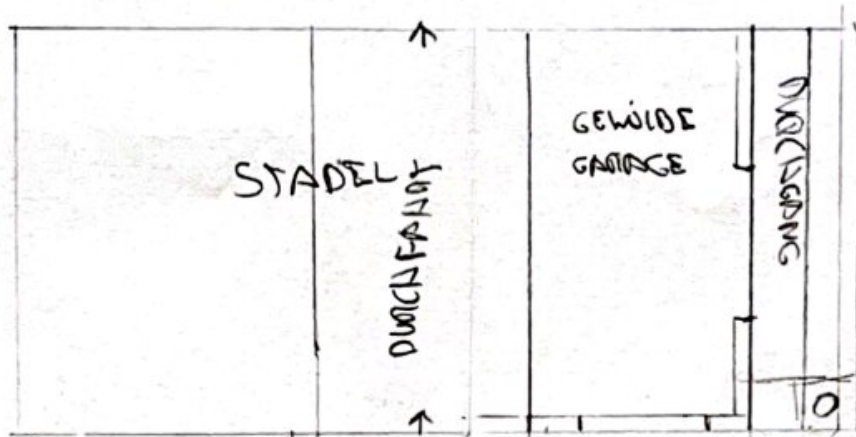




# Grundriss EG

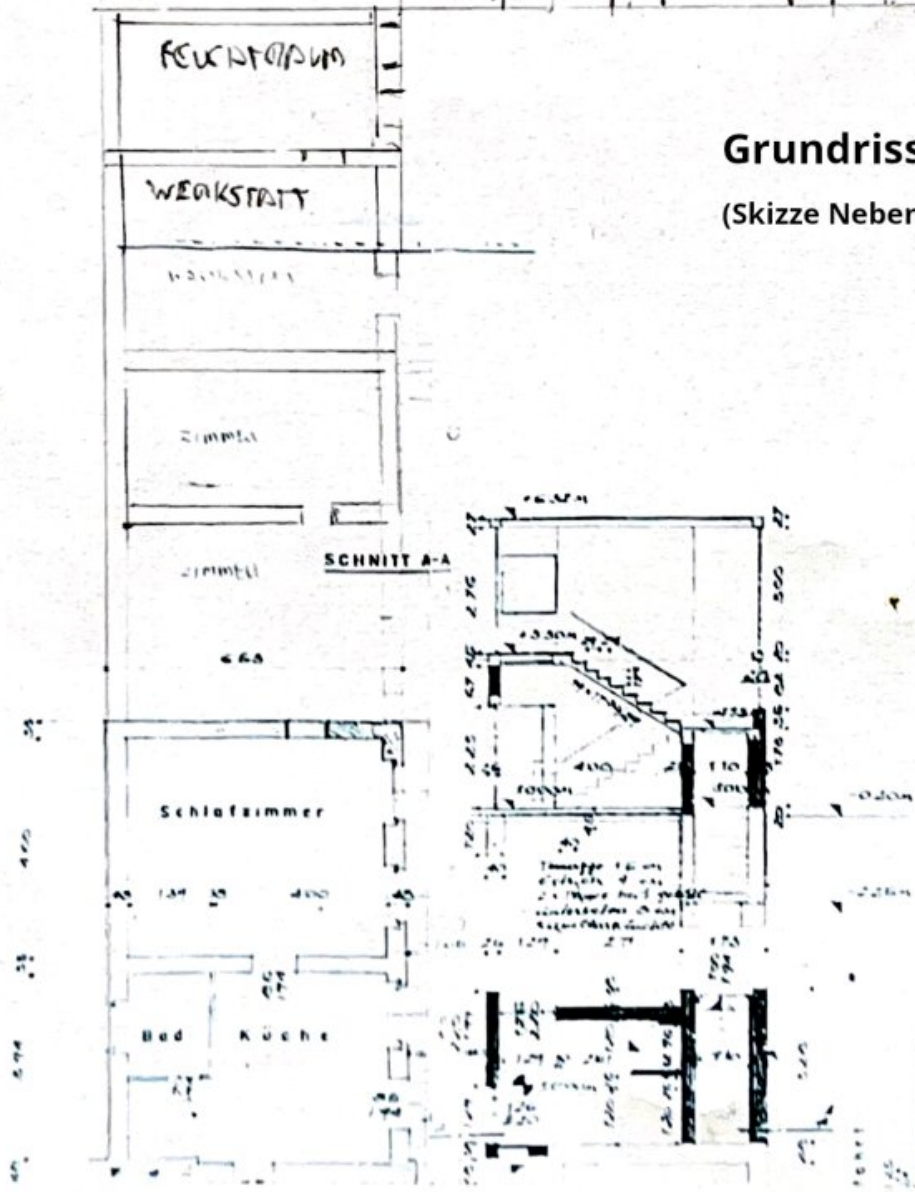
(ohne Nebengebäude)



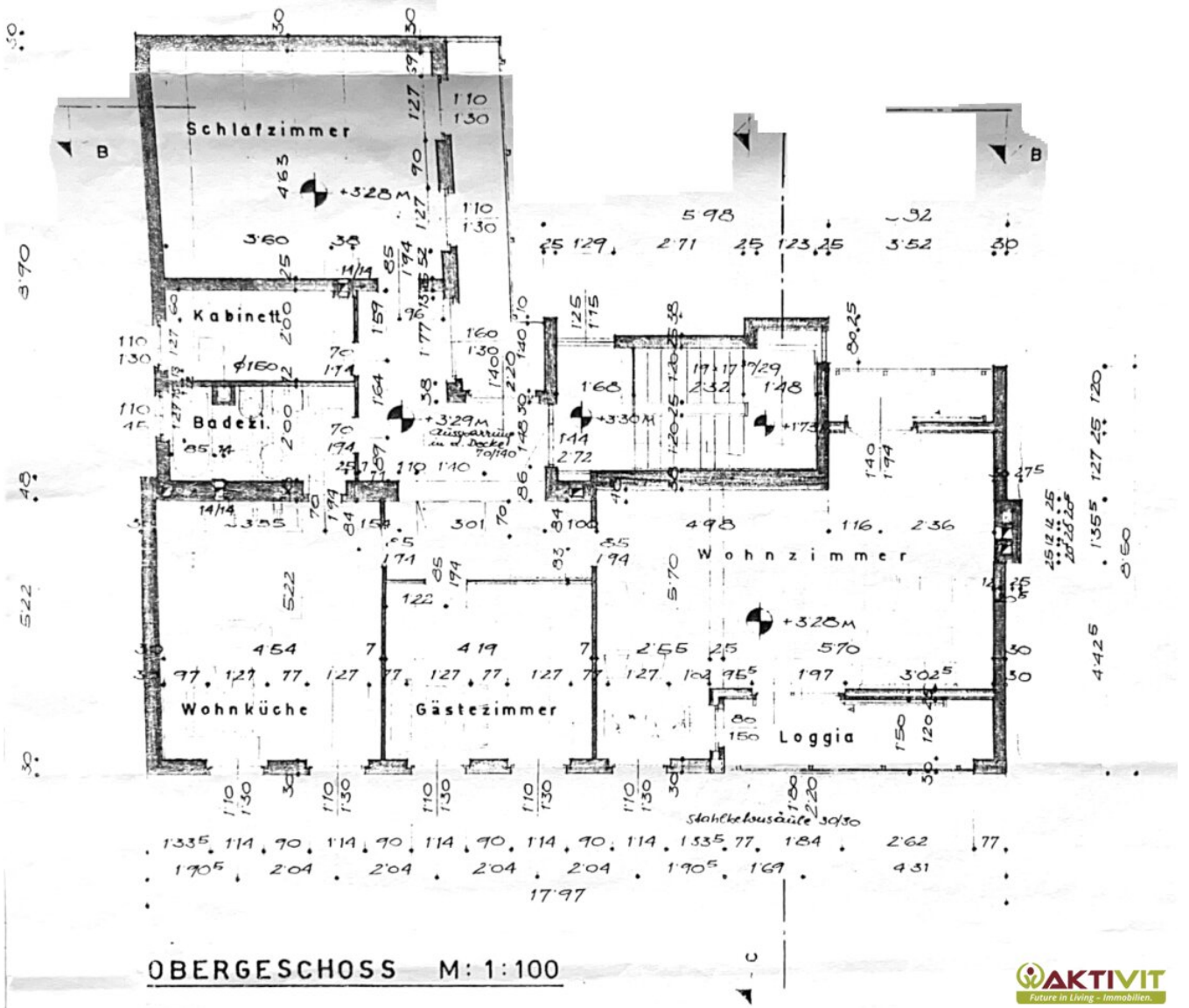


## Grundriss EG

(Skizze Nebengebäude)



# Grundriss OG



OBERGESCHOSS M: 1:100

## Objektbeschreibung

Dieses Haus befindet sich in zentraler Lage in Rotenturm an der Pinka und bietet vielfältiges Potential für diverse Nutzungen.

Das Haus ist in gepflegtem Zustand und verfügt über einen Innenhof mit einem liebevollen Garten mit eigenem Zugang zur Pinka.

### ***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Solider Bestand im Zentrum von Rotenturm.
- 5 Min. nach Oberwart mit umfassender Infrastruktur.
- 2 Wohneinheiten und ein Geschäftslokal + Nebengebäude.
- Ca. 285 m<sup>2</sup> Bestandsnutzfläche + ca. 140 m<sup>2</sup> Nebengebäude.
- Zwei Eigengärten mit zusammen 670 m<sup>2</sup> Gartenfläche.
- Rohdachboden und Keller mit weiterem Stauraum.
- Viel Potential für diverse Nutzungen.

### **DAS BESTANDSGEBÄUDE.**

Das Bestandsgebäude hat insgesamt rund 285 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Etagen.

Hinzu kommen die Flächen der Nebengebäude mit ca. 140 m<sup>2</sup>. So ergibt sich eine Gesamtfläche von rund 485 m<sup>2</sup>.

Das Objekt ist teilunterkellert mit ca. 30 m<sup>2</sup> Kellerfläche. Zusätzlich gibt es einen Rohdachboden mit weiterem Stauraum und möglichem Potential.

Im Erdgeschoß ist ein Geschäftslokal mit ca. 65 m<sup>2</sup> eingerichtet. Weiters gibt es im Erdgeschoß eine Wohneinheit, derzeit als Atelier genutzt, mit ca. 80 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche im Obergeschoß umfassen die restlichen ca. 140 m<sup>2</sup>. Insgesamt verteilen sich die Bestandsflächen auf 10 Zimmer und 2 Bäder.

## **ZUSTAND UND BAULICHKEIT.**

Das Gebäude ist in Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet und von der Substanz in gutem Zustand. Die Ursprünge gehen auf den Zeitraum um 1900 zurück, ein größerer Zubau erfolgte 1978.

Das Haus wurde im Laufe der Zeit laufend saniert und instandgehalten. Zuletzt wurde 2008 der Dachboden isoliert und 2013 im Erdgeschoß teilweise Fenster, Türen und Böden erneuert.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Die Böden sind mit Parkett, Laminat und Fliesen ausgeführt.

Wohnraum: HWB: 86,82 kWh/m<sup>2</sup>a (C) | fGEE: 1,39 (C).

Geschäftsraum: HWB: 211,98 kWh/m<sup>2</sup>a (E) | fGEE: 1,79 (D).

Die Übernahme der Liegenschaft ist ab 01.09.2023 möglich.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Grundstück hat ein Flächenausmaß von rund 1.184 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Die Fläche teilt sich zu ca. 784 m<sup>2</sup> Bauland und rund 400 m<sup>2</sup> Gartenfläche ("Hausgärten").

Dabei handelt es sich um Bauland mit der Widmung "BM (Bauland - Gemischtes Baugebiet)".

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Moritz Höslinger



[+43 664 217 16 78](tel:+436642171678)

[m.hoeslinger@aktivit.org](mailto:m.hoeslinger@aktivit.org)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap