

# TRADITIONSHAUS im ZENTRUM von KINDBERG zu VERKAUFEN



**Objektnummer: 351**

**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8650 Kindberg
<b>Nutzfläche:</b>	770,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Dr. Gert Andrieu**

Natureal - Immobilien Andrieu  
Hauptstraße 64  
8650 Kindberg

T +43 676 934 85 03

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















## Objektbeschreibung

Zum VERKAUF gelangt eines der traditionsreichsten HÄUSER im ZENTRUM von KINDBERG.

DAS HAUPTHAUS setzt sich auf einem ERDGESCHOSS, einem 1. OBERGESCHOSS und einem 2. OBERGESCHOSS zusammen. 3 KELLERRÄUME sind vorhanden.

AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS: 1 Verkaufsraum mit Theke, 1 Arbeitsraum mit Kaffeemaschine und Tiefkühlung, 1 Backstube, 1 Zwischenmagazin, 1 Raum mit Abgang zum Keller, 2 Gasträume mit Extrazimmer.

3 Räumlichkeiten im Gästebereich sind klimatisiert. Es besteht ein Lieferanteneingang. Auf dieser Ebene befindet sich auch ein Heizraum mit Waschküche. Es sind Gas und feste Brennstoffe vorhanden.

1. OBERGESCHOSS: Dieses Geschoss wurde als Ordination genutzt und dient derzeit privaten Zwecken. Es besteht eine Zugangsmöglichkeit auf den Hauptplatz.

Die Ordinationsräume bestehen aus 1 Empfangsraum, 1 Wartezimmer mit WC, 4 Behandlungsräume.

Weiters ist 1 Wohneinheit vorhanden. Sie besteht aus 1 Küche 1 Bad inklusive WC, 1 Wohnzimmer hofseitig, 1 Durchgangszimmer.

Auf dieser Ebene befinden sich 2 weitere Räumlichkeiten, die als Magazine für den ehemaligen Konditoreibetrieb genutzt wurden.

2. OBERGESCHOSS: Auf dieser Ebene befinden sich 2 Wohnungen.

1 Vorraum, 1 WC mit Dusche.

Wohnung 1: 1 Küche, 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Gästezimmer, 1 Büro, 1 Bad, 1 WC. Vom Schlafzimmer ist der Zugang auf einen hofseitigen Balkon gegeben.

Wohnung 2: 1 Vorraum, 3 Räume, 1 Bad inklusive WC.

DACHBODEN: nicht ausgebaut.

Im Gartenbereich befindet sich ein 2. Gebäude (HINTERHAUS). Es könnte zu Wohnzwecken adaptiert werden. Es ist in einen wunderbaren Garten eingebettet. Der Garten ist über eine Seitenstraße per PKW gut erreichbar. Parkmöglichkeiten könnten ausreichend geschaffen

werden.

**Für Fragen bin ich jederzeit erreichbar. - Dr. Gert Andrieu - 0676 93 48 503**

**Eine Besichtigung kann auf Wunsch rasch organisiert werden.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap