

## **Erdgeschoß ist vermietet und oben selber Wohnen**



**Objektnummer: 7066**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4760 Raab
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



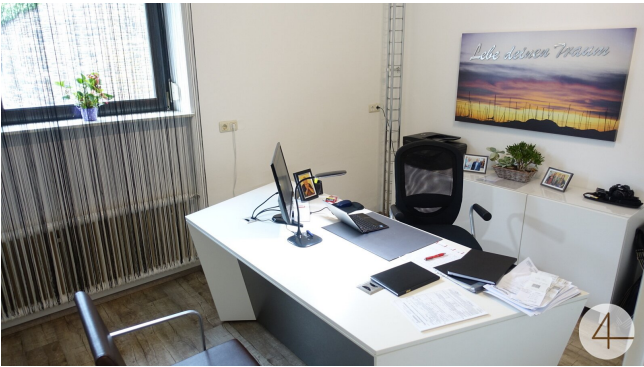
### Carla Allram

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 47 959

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











## Objektbeschreibung

Die Geschäftsfläche des Hauses ist um 2000,-- mtl. vermietet und im 1. Stock werden die 5 Zimmer derzeit an Arbeiter vermietet.

Die Gelegenheit: Im 1. Stock selber Wohnen und durch die Einnahmen im Erdgeschoß die Fixkosten bezahlen.

### Die Kurzinformation für eilige Leser

- Erdgeschoß ca. 170 m<sup>2</sup> Geschäftsraum, 2 Zimmer, WC, Bad und Teeküche!
- Obergeschoß Wohnfläche mit rund 175m<sup>2</sup>, bestehend aus - Wohnzimmer, 5 Schlafzimmer, Küche, Abstellraum Bad und WC.
- Balkon, Innenhof, Garage und 2 PKW Abstellplätze.
- Stellplatz im Preis inkludiert

### Details:

Bei einer Anfrage Ihrerseits erhalten Sie alle nötigen Unterlagen zum Objekt, ein ausführlicheres Exposé und ebenfalls ein Lageexposé. Falls Sie noch Fragen dazu haben stehe ich natürlich jederzeit zur Verfügung.

Falls Sie nach einer Anfrage keine E-Mail erhalten, wird darum gebeten im Spam Ordner nachzusehen, andernfalls nehmen Sie Kontakt mit mir auf.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unseres Abgeber wird darum gebeten, Ihre Anfrage nur mit vollständigem Namen, Email und Telefonnummer zu senden.

**Keine Bilder und kein Exposé können Ihren persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich von diesem Angebot bei einem persönlichen Termin überzeugen.**

Im Erdgeschoss dieser gepflegten Liegenschaft befinden sich top sanierte Geschäftsräumlichkeiten mit 3 Büros, 2 Lagerräume, 1 kleine Küche und Dusche/WC.



Das Obergeschoss erstreckt sich über eine 175 m<sup>2</sup> möblierte Wohnung mit Küche, Wohnzimmer und 5 Schlafzimmer.

Es gibt eine Garage und 2 KFZ-Abstellplätze.

Das gesamte Haus wird über Fernwärme beheizt und in der Wohnung befindet sich zusätzlich ein schöner Kachelofen.

2022 wurde die Poiler/Warmwasserübergabestation erneuert.

Wir stehen mit dem Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.