

**ABBRUCH; NEUBAU, UMBAU, ZUBAU alles ist möglich!!**



**Objektnummer: 16248**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Himberg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 198,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,21
<b>Kaufpreis:</b>	999.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

35.999,96 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Evelyne Eisele-Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf

T +43 676 / 777 77 88  
F +43 (1) 253 30 33 - 3399

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



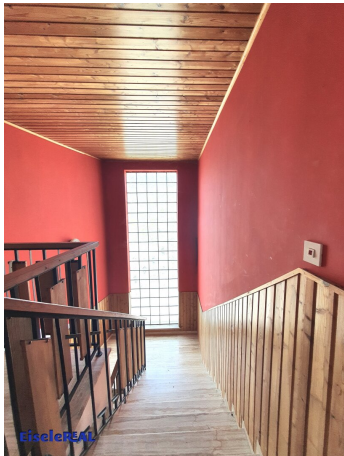




EiseleREAL



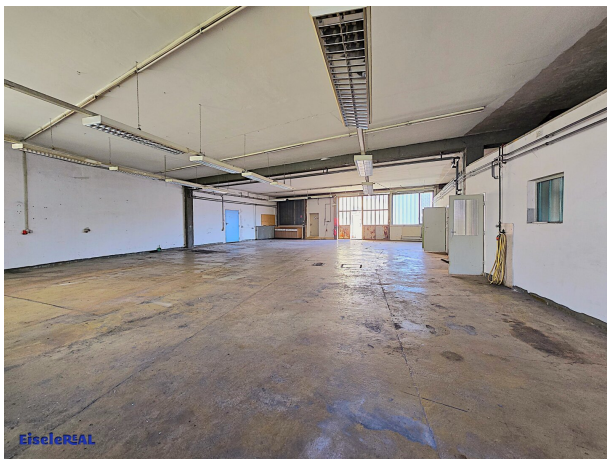
EiseleREAL



EiseleREAL

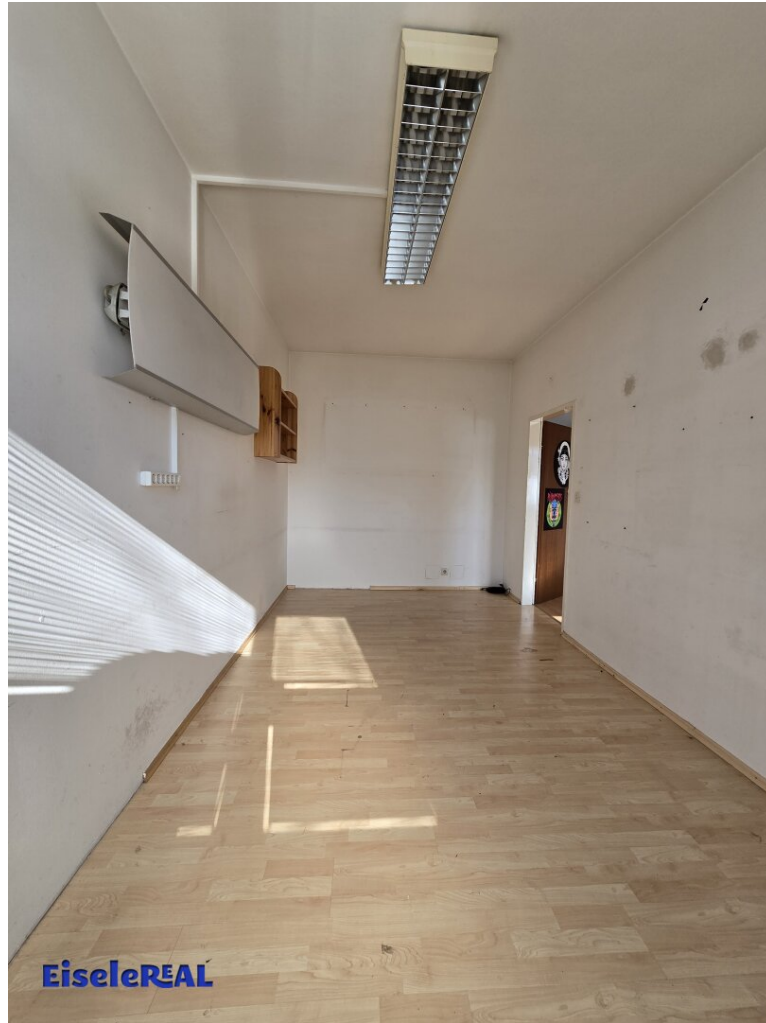












EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses Grundstück wo sich derzeit ein Wohnhaus/Geschäftslokal, Bürogebäude sowie eine Betriebshalle befindet, diese wurden von 1972 bis 1987 errichtet.

Im vorderen Wohn/Geschäftsgebäude das voll unterkellert ist befindet sich ein Geschäftslokal von ca. 65m<sup>2</sup> sowie im ersten Stock eine Wohnung von ca. 122m<sup>2</sup> (die Wohnung sowie der Keller müssen komplett saniert werden.)

Weiters befindet sich auf dem Grundstück ein vollunterkellertes Bürogebäude von ca. 79m<sup>2</sup> erbaut 1987 sowie eine Betriebshalle von ca. 300 m<sup>2</sup> mit div. Nebenräumen, erbaut ca. 1972.

**Die Liegenschaft ist KOMPLETT BESTANDSFREI!!**

Um diese Grundstück optimal nutzen zu können wird ein NEUBAU notwendig sein.

**Laut derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gilt:**

- am vorderen Grundstück Bauklasse II,III bis 11m; g; 70% verbaubar
- am hinteren Grundstück Bauklasse I,II bis 8m; g; 70% verbaubar

Gerne stehe ich Ihnen für Fragen sowie für eine Besichtigungstermin zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Evelyne Eisele-Bruckböck

Mobil: 0676 / 777 77 88

evelyne.eisele@eiselereal.at

**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://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap