

## Attraktiver Baugrund im Kerngebiet



**Objektnummer: 7939/2300160365**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2822 Bad Erlach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Gesamtfläche:</b>	1.685,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Steffen Berr**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 660 8588161

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



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

**Attraktiver Baugrund im Kerngebiet mit Altbestand steht zum Verkauf.**

**BK-Bauland-Kerngebiet**

**Die Bebauungsdichte beträgt bis 60 %, Bauklasse I & II, sowie geschlossene Bauweise**

Diese Liegenschaft bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten. Als ehemaliges Mischgebiet finden Sie hier großzügige Räumlichkeiten und Nebengebäude für die Umsetzung Ihrer Träume. Sei es eine Werkstatt, ein eigener Betrieb oder mehrere Ateliers. Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich im Herzen von Bad Erlach und überzeugt mit seiner idealen Lage und einer großzügigen Wohnfläche von 280m<sup>2</sup>.

Das Haus ist aufgeteilt in zwei Etagen und drei Wohneinheiten. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand und bietet Ihnen somit sofortigen Wohnkomfort. Die großzügige Wohnfläche lässt viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Der perfekte Ort für Familien, die viel Platz und Freiraum für sich und ihre Lieben suchen.

Eine Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, mit Wintergarten und einer Nutzfläche von 130m<sup>2</sup>.

Die zweite Wohnung liegt auch im Erdgeschoss mit 60 m<sup>2</sup>.

Die dritte Wohnung befindet sich im Obergeschoss mit Balkon und Terrasse und einer Nutzfläche von 90 m<sup>2</sup>.

Des weiteren befindet sich in diesem Gebäude noch ein Geschäftslokal mit 65 m<sup>2</sup> ,das bis November 2024 vermietet ist.

Ein großer Innenhof und ein begrünter Garten gehören ebenfalls zu dieser Immobilie.

Das Haus ist mit hochwertigen Fliesen und Laminat ausgestattet und wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt.

Der Abgeber informiert, dass auch ein Mietkauf bzw. alternative Zahlungsmethoden möglich sind.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit einer Bushaltestelle und einem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch für Familien ist diese Immobilie perfekt gelegen, da sich in der Umgebung ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule und ein Kindergarten befinden. Auch ein Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie alle Besorgungen schnell und einfach erledigen können.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Objekt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.500m

Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap