

**Arbeiten und Wohnen an einem Ort! 440m<sup>2</sup> Dachatelier -  
Innenhof - eigener Brunnen !**



Aufgang Innenhof

**Objektnummer: 193**

**Eine Immobilie von APA Die Bessermacher GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3932 Kirchberg am Walde
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	1,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Walter Nossek**

APA Die Bessermacher GmbH  
Schinnaglgasse 12/3/R2  
1160 Wien

T +43 676 88 999 988

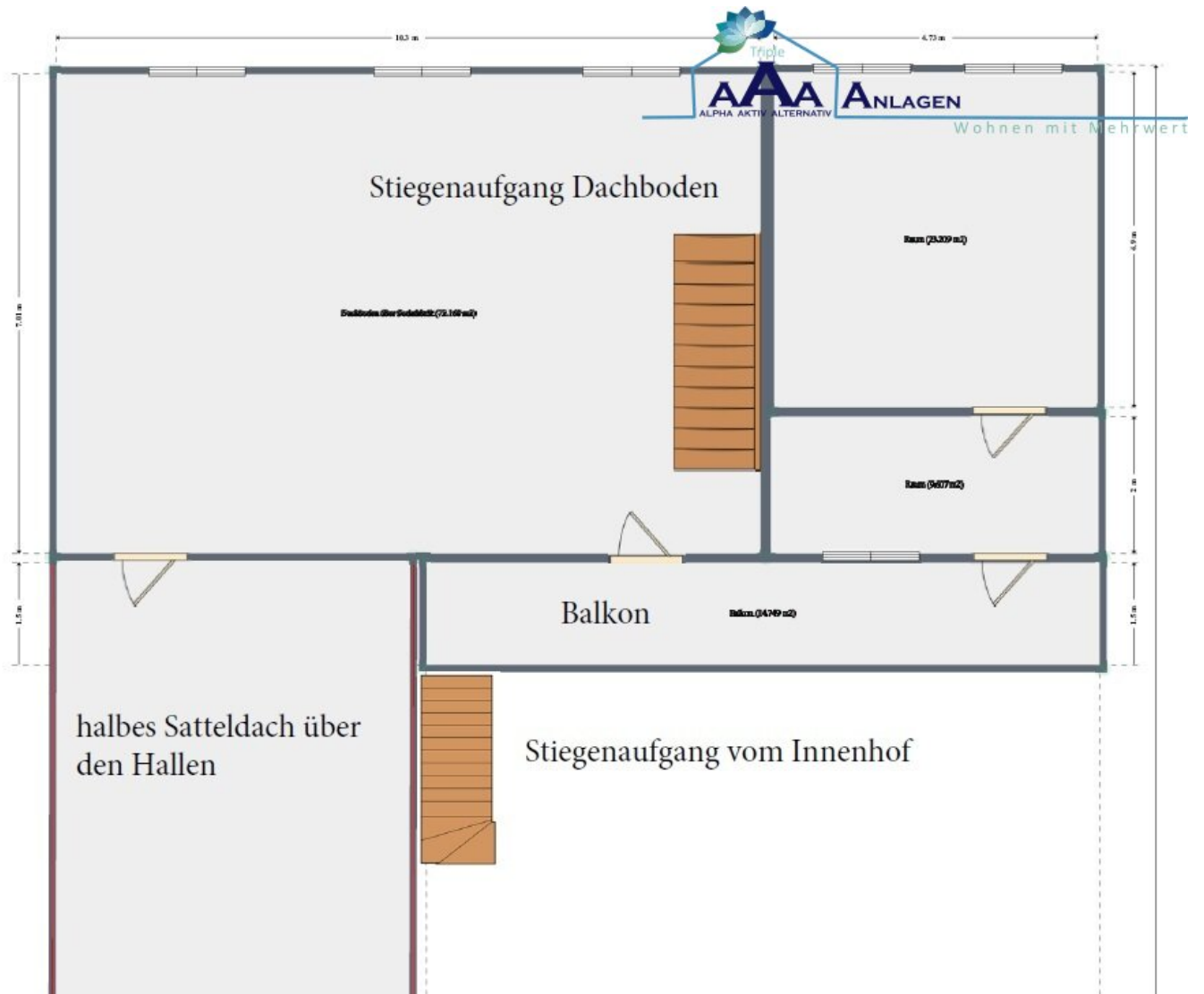
H +43 676 88 999 988

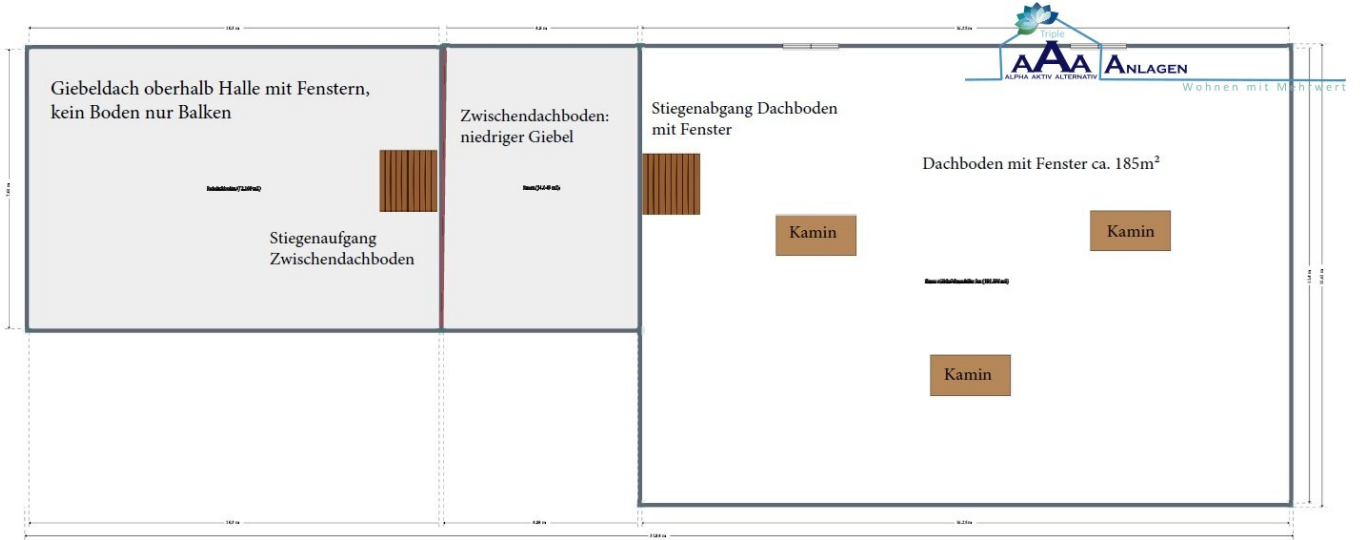
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Giebeldach oberhalb Halle mit Fenstern,  
kein Boden nur Balken

Stiegenaufgang  
Zwischendachboden

Stiegenaufgang  
Zwischendachboden

Zwischendachboden:  
niedriger Giebel

Stiegenabgang  
Dachboden  
mit Fenster

Stiegenabgang Dachboden  
mit Fenster

Kamin

Kamin

Dachboden mit Fenster ca. 185m<sup>2</sup>

Kamin

Kamin



Wohnen mit Mehrwert





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer frei gestaltbaren Wohnmöglichkeit in einer ruhigen und idyllischen Lage in Niederösterreich? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Der Rohdachboden mit Fenstern in Kirchberg am Walde bietet Ihnen auf einer Gesamtfläche von ca. 440 m<sup>2</sup> die perfekte Möglichkeit ihren Wohnraum zu verwirklichen.

Die Flächen setzen sich aus 2 Räumen im ersten Stock, die entweder in die Wohnfläche integriert oder zu einem Büro umgebaut werden können, einer Halle mit Fenstern, die zum Giebeldach hin offen ist, und einem weiteren Dachboden mit Fenstern.

Die Räumlichkeiten sind über eine Holzterasse vom Innenhof aus begehbar. Der große Innenhof mit Brunnen kann, je nach Verwendungszweck mitgenutzt werden.

Das halbe Satteldach über den Hallen kann als Dachterasse (ca. 150 m<sup>2</sup>) genutzt werden.

Nutzen Sie die Chance, sich in der malerischen Umgebung von Kirchberg am Walde anzusiedeln und profitieren Sie von der ruhigen und ländlichen Atmosphäre. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität und ist bekannt für ihre schöne Landschaft und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Arbeit und Erholung.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich jetzt diese einzigartige Immobilie für Ihr Gewerbe, Ihre ideale "work-live-balance". Lage, Preis und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten überzeugen. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu präsentieren und Sie bei der Verwirklichung Ihrer Pläne zu unterstützen.

Im gleichen Objekt stehen 2 Hallen mit ca. 150 m<sup>2</sup> zur Verfügung <https://www.aaa-anlagen.at/objektdetail/14353150?from=43144>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <8.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.500m  
Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <7.000m  
Bäckerei <7.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <5.500m  
Geldautomat <7.000m  
Post <7.000m  
Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap