

**UPDATE: NEUE HEIZUNG & PHOTOVOLTAIKANLAGE |  
Ein Objekt mit viel Potenzial & direkt in der Stadt**



**Objektnummer: 6205/114**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3542 Gföhl
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	740,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 187,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,41
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	471,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b  
3390 Melk









**FREE**  
IMMOBILIENREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIENREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIENREUHAND









## Objektbeschreibung

**Renditestark in eine Immobilie im Zentrum von Gföhl investieren und dabei ca. 11% Bruttorendite kassieren?**

Dieses zentrale Stadthaus in gut frequentierter Lage mitten in der Stadtgemeinde Gföhl bietet genau das.

Das Stadthaus beherbergt **4 Einheiten**, davon 2 zur gewerblichen Nutzung und 2 Wohnungen (1 davon offiziell umgesetzt, eine Nutzungsänderung zur Wohnung für "Top 4" ist grundsätzlich möglich) und kann, aufgrund der Bauklasse III, auch um die Fläche am **Rohdachboden** erweitert werden. Zudem liegen Pläne vor, die Geschäftseinheiten im Erdgeschoss zu Wohneinheiten umzubauen. Wichtig: Hierzu müssten die notwendigen Parkplätze geschaffen oder eine Ersatzabgabe entrichtet werden. Die Nutzung als Geschäftsfläche (so wie derzeit im Bestand) birgt jedoch ebenfalls zahlreiche Vorteile - auch in puncto Vermietbarkeit. Dabei könnte das linke Geschäftslokal sogar nochmals geteilt werden, um kleinere Objekte zu schaffen, die leichter vermietet/ verpachtet werden können.

Einheiten	Quadratmeter
großzügiges Kellergeschoss mit großer Garage	ca. 180 m <sup>2</sup>
Geschäftslokal Top 1 (EG) - linke Seite mit PKW-Stellplatz und Zufahrt	ca. 140 m <sup>2</sup>
Geschäftslokal Top 2 (EG) - rechte Seite	ca. 90 m <sup>2</sup>
Wohnung Top 3 (OG)	ca. 150 m <sup>2</sup>
Wohnung Top 4 (OG)	ca. 80 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss (mit der Option weitere Wohneinheiten zu schaffen)	ca. 100 m <sup>2</sup>

**Wohnungseigentum wird nicht begründet. Das Objekt wird nur zur Gänze verkauft! Ein Plan zum Umbau der Geschäftslokale liegt vor!**

**Eine Begründung von Wohnungseigentum und die offizielle Durchführung etwaiger Nutzungsänderungen wird empfohlen.**

**Übrigens: Ein Angebot für eine Wärmepumpe und für eine Photovoltaikanlage wird vom Eigentümer eingeholt!**

Das Haus wurde am 23.11.1966 baubewilligt! Teilanwendungsbereich MRG (freier Mietzins)

**Zeitstaffel:**

- **1966** Baubewilligung
- **1990** Ausbau weitere Wohneinheit OG nicht offiziell umgesetzt
- **1998** Wintergarten-/ Balkonzubau OG
- **2005** Fenster im OG
- **2010** Türen im OG
- **2018** Drainage KG
- **2022** Kaminsanierung
- **2023** Bauvorhaben 4 Wohneinheiten gestartet, bis dato nicht umgesetzt/ fertiggestellt - Pläne vorhanden

**Widmung:**

Bauland Kern, umfassende Nutzungsmöglichkeiten gem. BO/ RO NÖ

Bauklasse III, kein Bebauungsplan

### **Fazit:**

Vorteilhaftes Standhaus in **Bauklasse III** mit viel Potenzial und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten, regelmäßig in Schuss gehalten, trotzdem geringfügiger Sanierungs-/Renovierungsrückstand - perfekt für Wohnen und Arbeiten oder als Anlageobjekt (Teilwendungsbereich Mietrechtsgesetz mit allen damit verbundenen Vorteilen)

Die vorhandene Ölheizung kann durch die aktuelle Förderung "**Raus aus dem Öl**" einfach durch eine effiziente **Pelletheizung** getauscht werden, dabei wird der Öltank zerschnitten und das Öllager zum Pelletraum umfunktioniert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap