

## **Neuhofen an der Krems, Gasthof mit Kleinwohnungen und Zimmer.**



**Objektnummer: 5950/4094**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4501 Neuhofen an der Krens
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	567,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,00 €
<b>Heizkosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Aldin Tahic

Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00  
H +43 664 398 34 62



















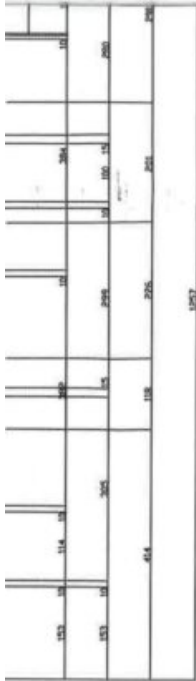






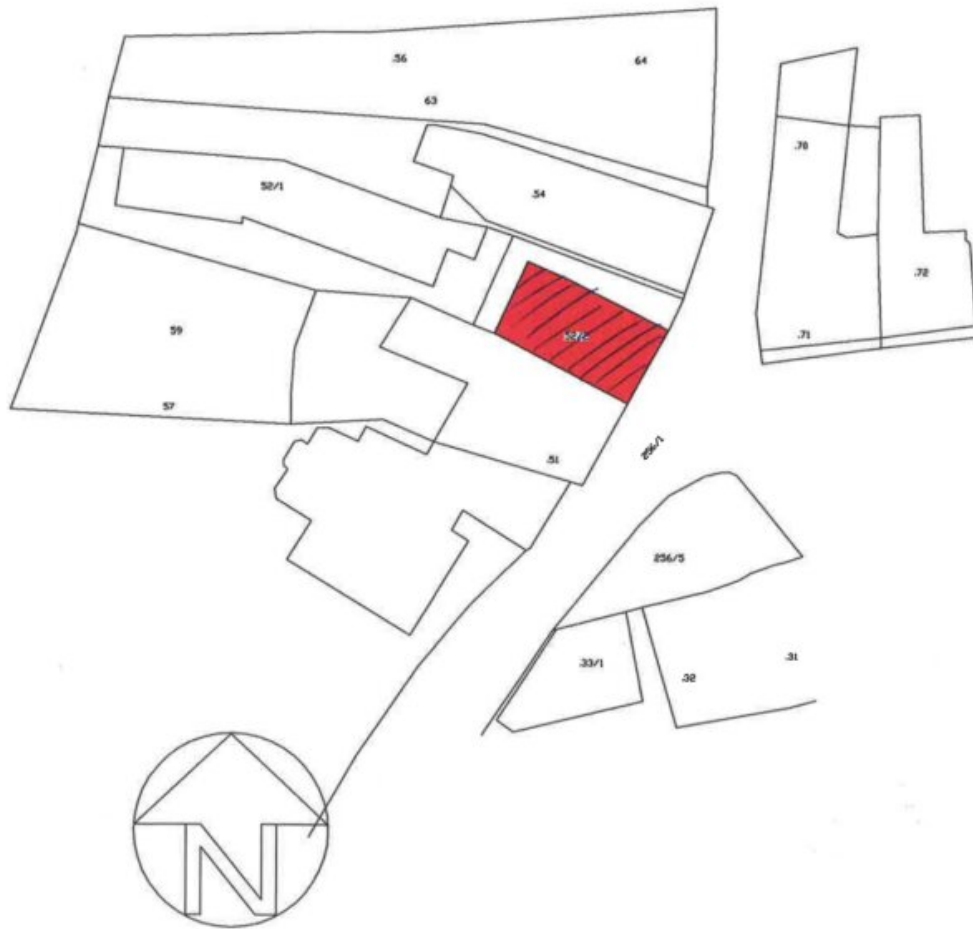






**GESAMTAUSBAUFLÄCHE DG = 163.07m<sup>2</sup>**

**UM NACHSICHT bzw.ABLÖSE der erforderlichen  
STELLPLÄTZE sowie Bauplatzbewilligung wird  
angesucht**

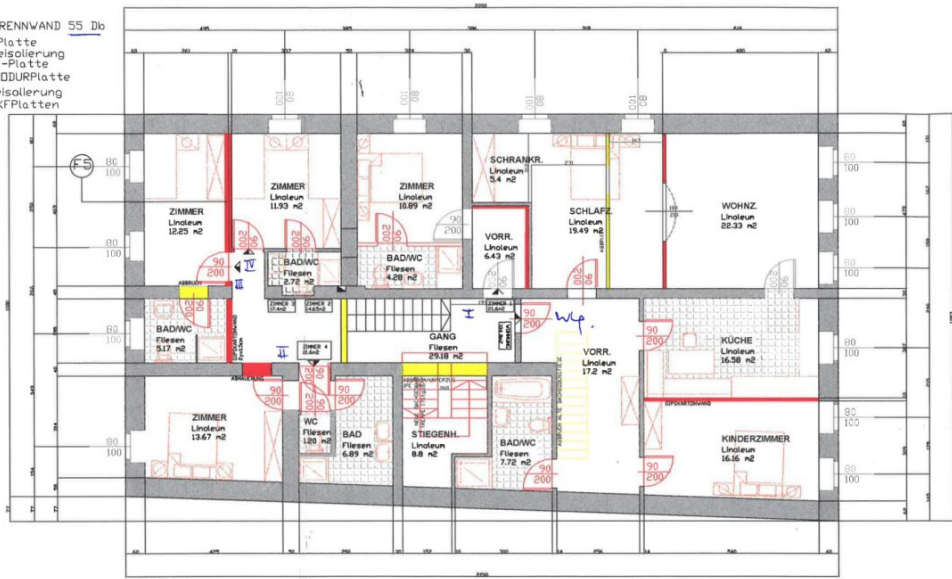


**LAGEPLAN M 1 1000**



(FS) WOHNUNGSTRENNWAND 55 Db  
 2x1,5 GKF-Platte  
 10cm Teiwolleisolerung  
 1x1,5cm GKF-Platte  
 1x2cm STYRDURPlatte  
 10cm Teiwolleisolerung  
 2x 1,5cm GKF-Platten

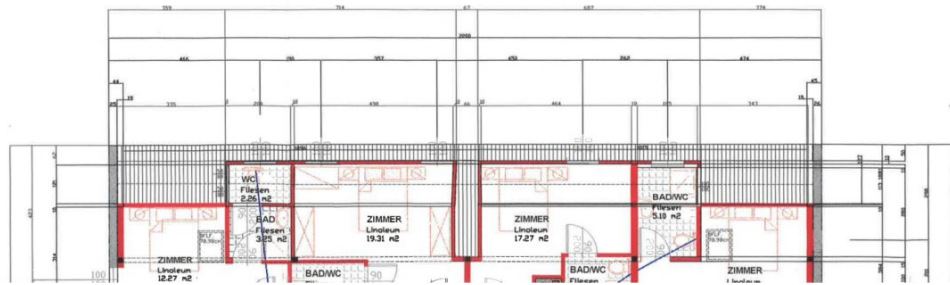
NACHBARHAUS  
 2x1,5 GKF-Platte  
 10cm Teiwolleisolerung  
 1x1,5cm GKF-Platte  
 1x2cm STYRDURPlatte  
 10cm Teiwolleisolerung  
 2x 1,5cm GKF-Platten



OBERGESCHOSS

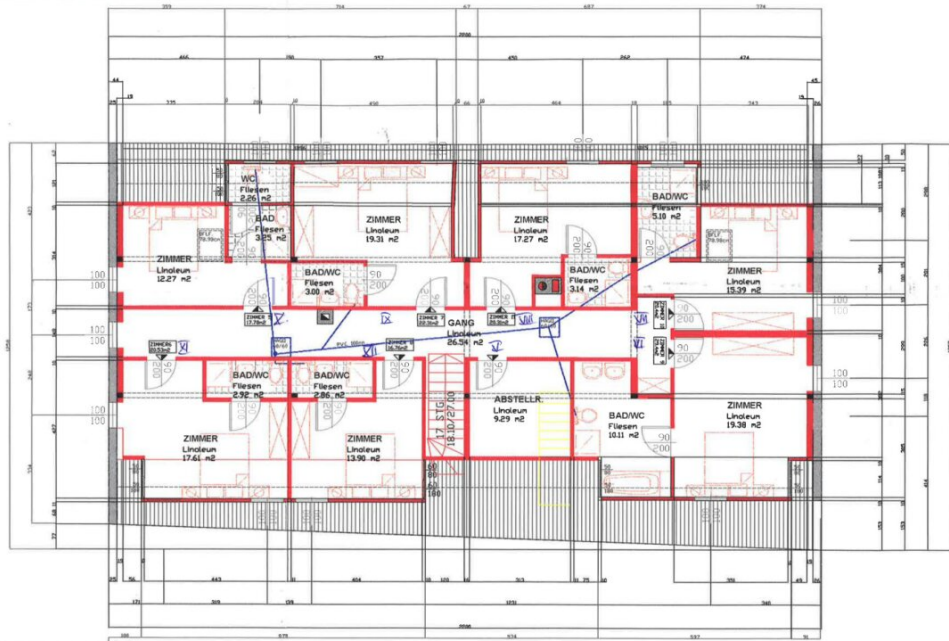
MEDIALEVERLENDUNG AN 10 BRN KO-10/10

NACHBARHAUS



1:100 VERLEBUNG mit 100er-MESH

WICHTIG: NACHBAU



GESAM  
UM NACH  
STELLPL  
angesuc

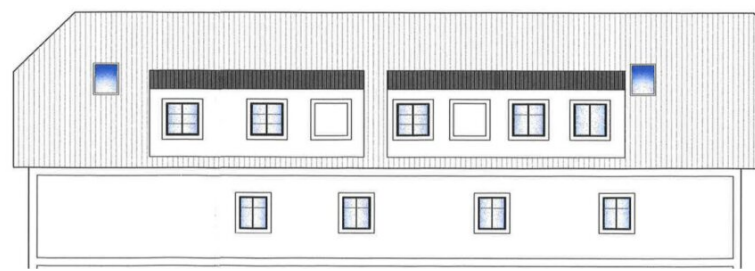
- F1  
- Dacheindeckung  
- Rauchschalung 24mm  
- Sparren 15cm  
- 21cm Isolierung  
- 2x1,5cm GKF-Platten

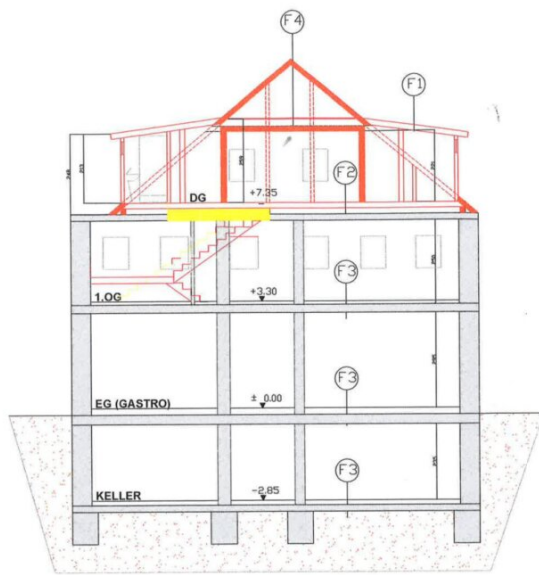
- F2  
- Bodenbelag 1cm  
- 7cm Estrich  
- 5cm Trittschalldämmung  
- 2,4cm Schalung  
- 18cm Holzträhne dazw.Beschüttung  
- 2,4cm Schalung  
- Putzträger  
- 2cm KZM-Putz

- F3  
- BESTAND

- F4  
- Porenverschlussplatte begebar  
- 21cm Teilleisolation  
- Zangen 16cm  
- 2x 1,5cm GKF-Platten

DACHGESCHOSS





SCHNITT

- F1
- Dacheindeckung
  - Rauhschalung 24mm
  - Spärren 16cm
  - 21cm Isolierung
  - 2x1,5cm GKFPlatten

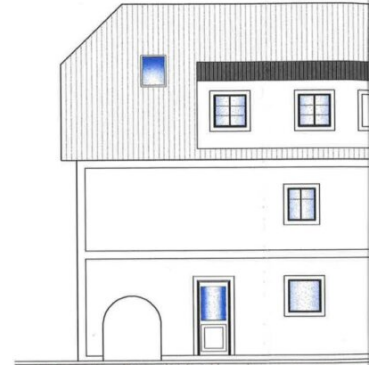
- F2
- Bodenbelag 1cm
  - 7cm Estrich
  - 5cm Trittschalldämmung
  - 2,4cm Schalung
  - 18cm Holztrüme dazw.Beschüttung
  - 2,4cm Schalung
  - Putzträger
  - 2cm KZM-Putz

- F3
- BESTAND

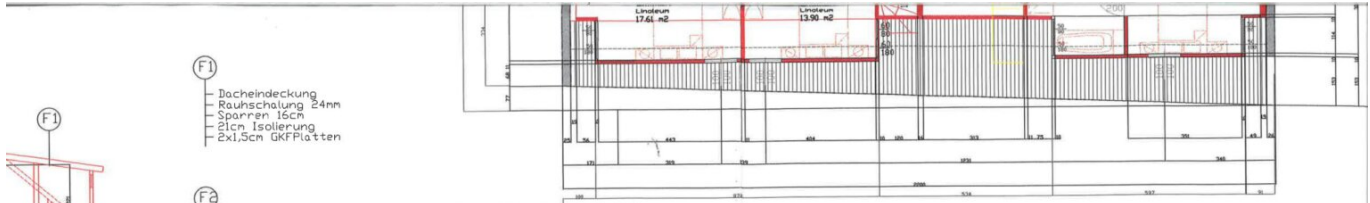
- F4
- Porenverschlussplatte begebar
  - 21cm Teilwolleisolierung
  - Zäuner 16cm
  - 2x 1,5cm GKFPlatten



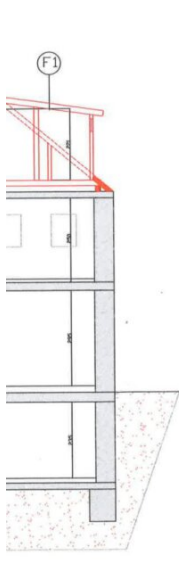
DACHGESCHOSS



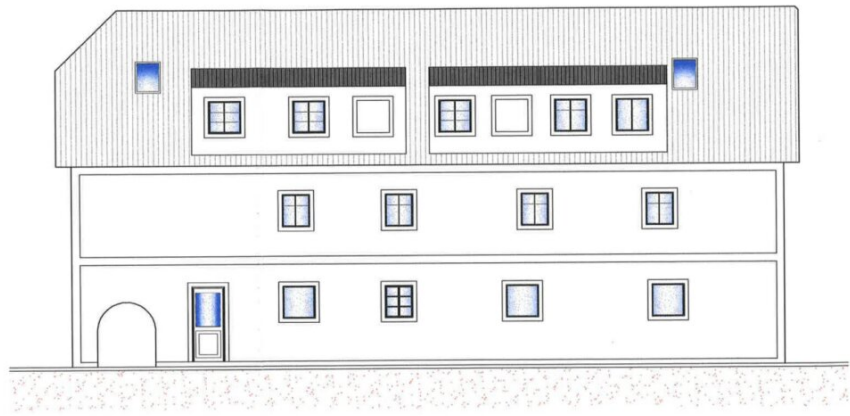
ANSICHT NORD (HOFANSICHT)



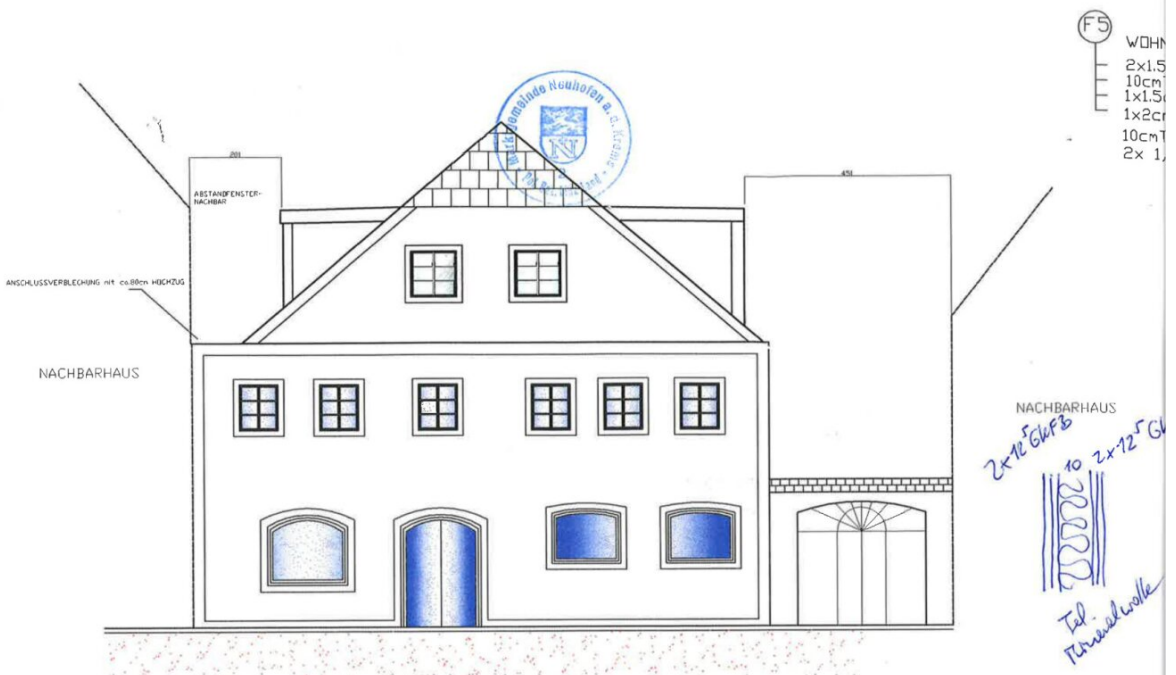
**DACHGESCHOSS**



- (F1)
  - Dacheindeckung
  - Rauhschalung 24mm
  - Spärren 16cm
  - 21cm Isolierung
  - 2x1,5cm GKFPlatten
  
- (F2)
  - Bodenbelag 1cm
  - 7cm Estrich
  - 5cm Trittschalldämmung
  - 2,4cm Schalung
  - 18cm Holzträhne dazw.Beschüttung
  - 2,4cm Schalung
  - Putzträger
  - 2cm KZM-Putz
  
- (F3)
  - BESTAND
  
- (F4)
  - Porenverschlussplatte begehbar
  - 21cm Teilwolleisolierung
  - Zangen 16cm
  - 2x 1,5cm GKFPlatten



**ANSICHT NORD (HOFANSICHT)**



**ANSICHT OST (STRASSENANSICHT)**

## Objektbeschreibung

### Neuhofen an der Kreams, Gasthof mit Kleinwohnungen und Zimmer.

Sie suchen nach einer vielversprechenden Anlageimmobilie in einer aufstrebenden Region? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Neuhofen an der Kreams, nur wenige Minuten vom Haid Center entfernt, steht ein beeindruckendes Zinshaus zum Verkauf. Mit einer Gesamtnutzfläche KG, EG, 1.OG und DG von 567 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 499.000,00 NETTO + MWST€ bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude umfasst eine großzügige **Gewerbefläche** im Erdgeschoss samt Kleinwohnung sowie **Zimmer** im ersten Obergeschoss. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren teilweise saniert, darunter die Heizung und die Zimmer/Gaststätte. Das Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial zur Ausbaumöglichkeit, z. B. in Form von Kleinwohnungen oder einem zusätzlichen Gästebereich.

### Etagenaufteilung

**EG** : Gewerbefläche von ca. 150m<sup>2</sup> - WC-Anlagen für Damen und Herren jeweils ca. 7m<sup>2</sup> - eine Freifläche (Gastgarten)

**1.OG**: - Zimmer von ca.12m<sup>2</sup> bis ca. 20m<sup>2</sup> - Bäder von ca. 3m<sup>2</sup> bis ca. 10m<sup>2</sup> - Abstellraum ca. 9m<sup>2</sup> - Gang ca. 26m<sup>2</sup>

**DG** : Gesamtausbaufäche bei ca. 163m<sup>2</sup>

**KG**: ca. 58 m<sup>2</sup> Kellerfläche (Heizraum, Tankraum, Lagerraum, Getränke Keller und Weinlager)

### Lage

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe des Haid Centers und ist bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, und auch die Zugstation ist fußläufig erreichbar. In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Nahversorger, Banken, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vieles mehr – alles bequem zu Fuß erreichbar.

### Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

## **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können ( NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir daraufhin , dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden . Irrtümer , Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos , lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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