

**Attraktives Haus in Neuhofen an der Krems, mit
Kleinwohnungen Zimmer etc.**



Objektnummer: 5950/4093

Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4501 Neuhofen an der Krems
Baujahr:	1850
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	567,00 m ²
Garten:	142,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	290,00 €
Heizkosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

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

















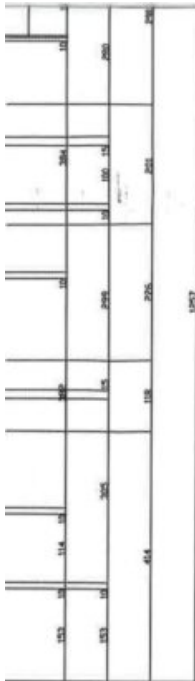






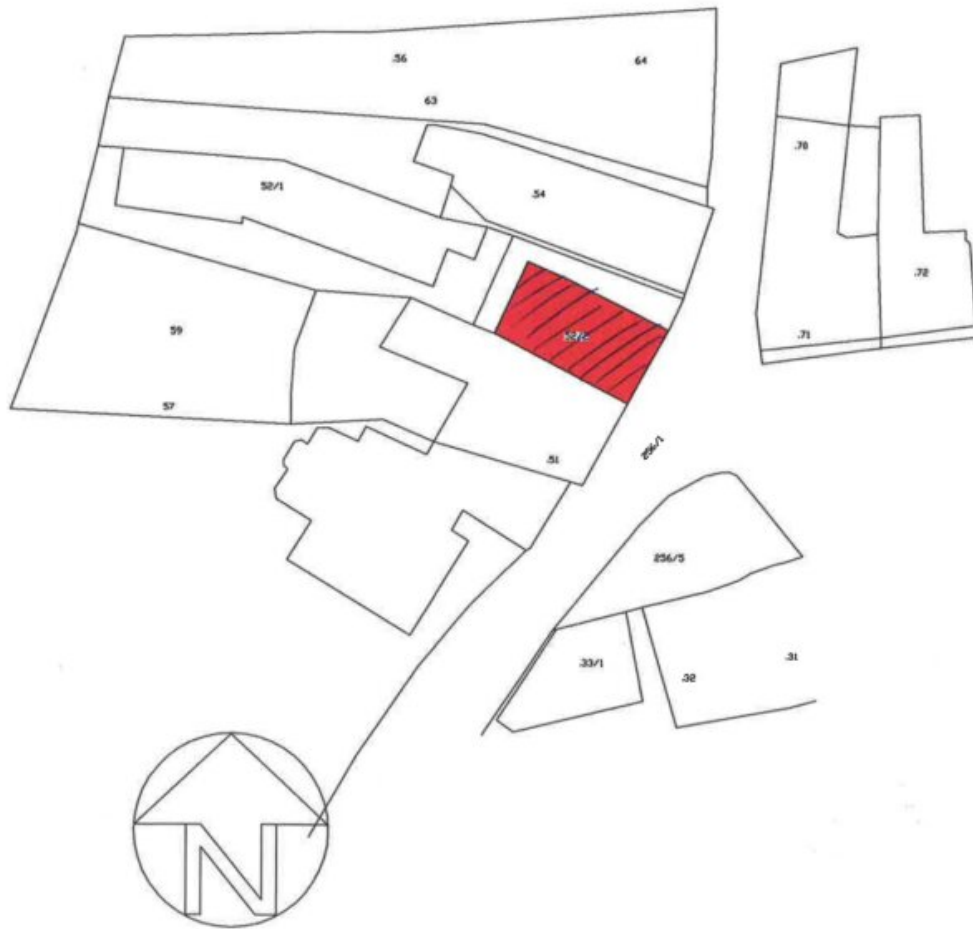






GESAMTAUSBAUFLÄCHE DG = 163.07m²

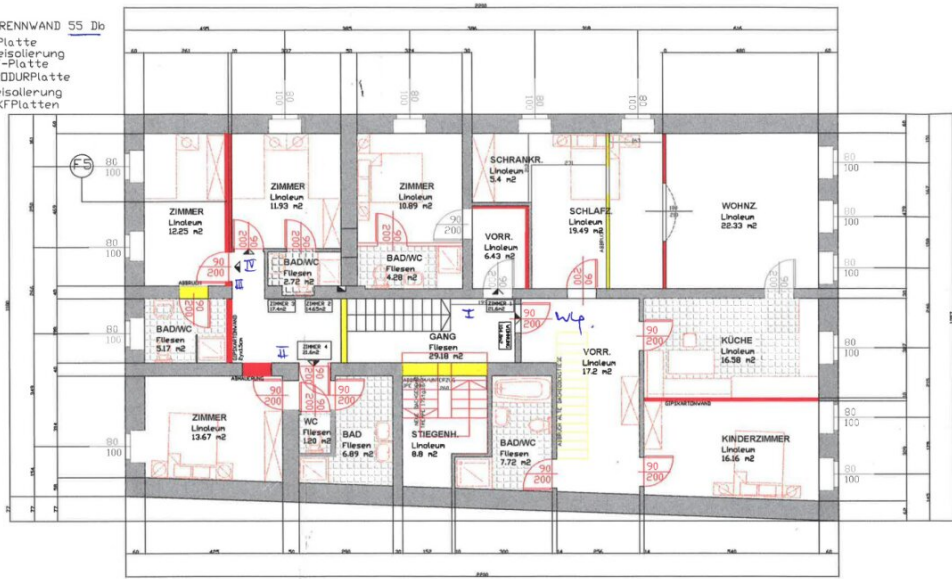
**UM NACHSICHT bzw.ABLÖSE der erforderlichen
STELLPLÄTZE sowie Bauplatzbewilligung wird
angesucht**



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

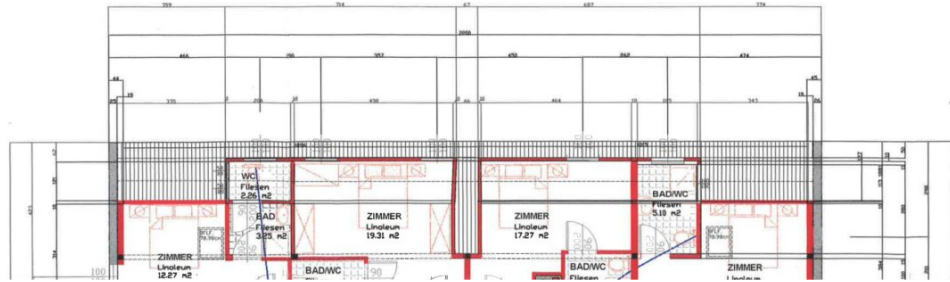
NACHBARHAUS
 2x1,5 GKF-Platte
 10cm Teiwolleisolerung
 1x1,5cm GKF-Platte
 1x2cm STYRDURPlatte
 10cm Teiwolleisolerung
 2x 1,5cm GKF-Platten



OBERGESCHOSS

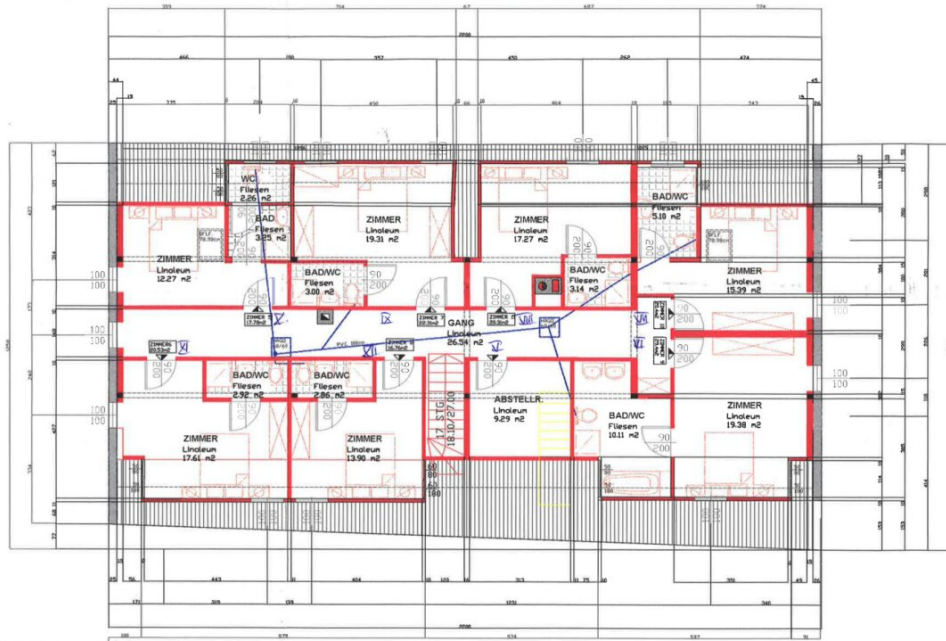
MEDIALEVERLENDUNG MIT 10 BMM KOF/DIG

NACHBARHAUS



4155VERLEBUNG mit 1000x1000

WICHTIG: NACHBAU



GESAM
UM NACH
STELLPL
angesuc

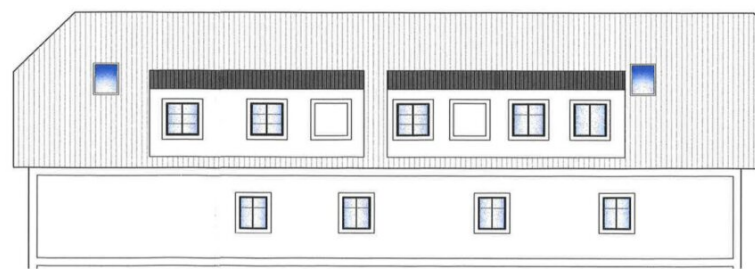
- F1
- Dacheindeckung
- Rauchschalung 24mm
- Sparren 15cm
- 21cm Isolierung
- 2x1,5cm GKF-Platten

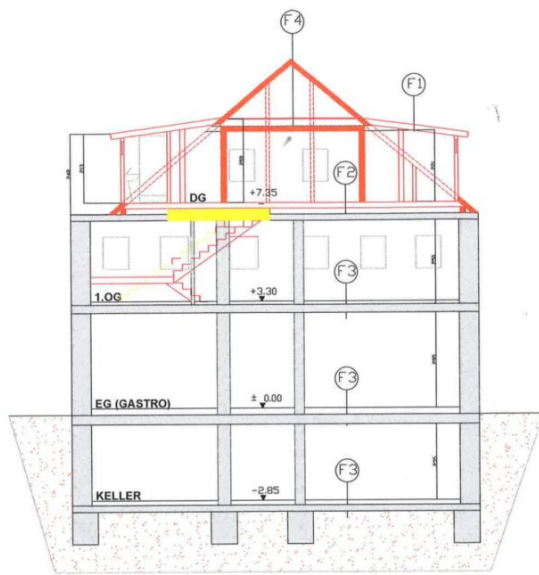
- F2
- Bodenbelag 1cm
- 7cm Estrich
- 5cm Trittschalldämmung
- 2,4cm Schalung
- 18cm Holzträhne dazw.Beschüttung
- 2,4cm Schalung
- Putzträger
- 2cm KZM-Putz

- F3
- BESTAND

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

DACHGESCHOSS





SCHNITT

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

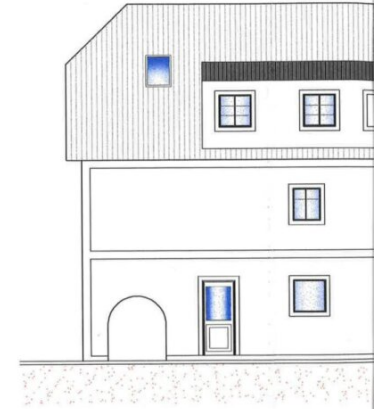
- F2
- Bodenbelag 1cm
 - 7cm Estrich
 - 5cm Trittschalldämmung
 - 2,4cm Schalung
 - 18cm Holztrüme dazw.Beschüttung
 - 2,4cm Schalung
 - Putzträger
 - 2cm KZM-Putz

- F3
- BESTAND

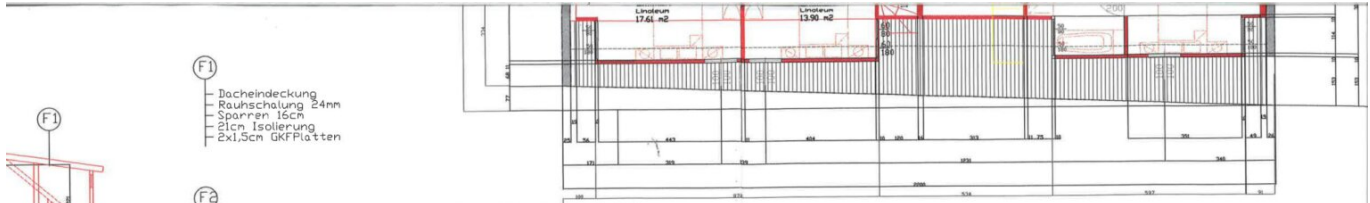
- F4
- Porenverschlussplatte begebar
 - 21cm Teilwolleisolierung
 - Zäuner 16cm
 - 2x 1,5cm GKFPlatten



DACHGESCHOSS



ANSICHT NORD (HOFANSICHT)



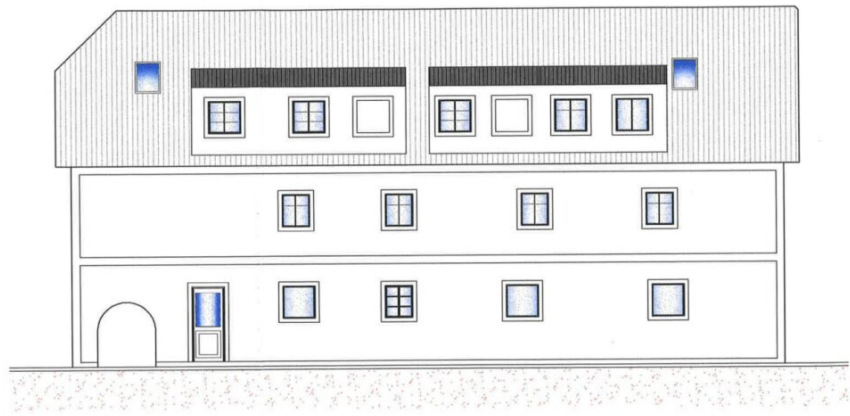
DACHGESCHOSS

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

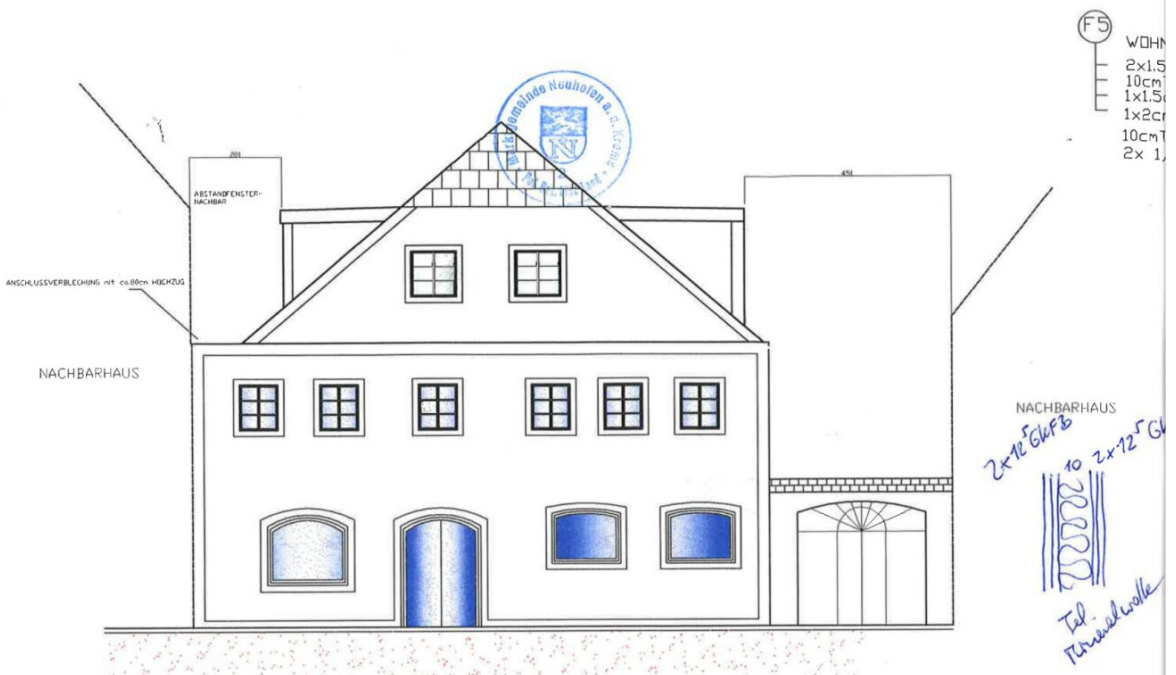
- (F2)
 - Bodenbelag 1cm
 - 7cm Estrich
 - 5cm Trittschalldämmung
 - 2,4cm Schalung
 - 18cm Holzträhne dazw.Beschüttung
 - 2,4cm Schalung
 - Putzträger
 - 2cm KZM-putz

- (F3)
 - BESTAND

- (F4)
 - Porenverschlussplatte begehbar
 - 21cm Teilwolleisolierung
 - Zangen 16cm
 - 2x 1,5cm GKFPlatten



ANSICHT NORD (HOFANSICHT)



ANSICHT OST (STRASSENANSICHT)

Objektbeschreibung

Attraktives Haus in Neuhofen an der Krems, mit Kleinwohnungen Zimmer etc

Sie suchen nach einer vielversprechenden Immobilie in einer Top Region? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Neuhofen an der Krems, nur wenige Minuten vom Haid Center entfernt, steht ein beeindruckendes Haus zum Verkauf. Mit einer Gesamtnutzfläche KG, EG, 1.OG und DG von 567 m² und einem Kaufpreis von 499.000,00 € 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. 150m² - WC-Anlagen für Damen und Herren jeweils ca. 7m² - eine Freifläche (Gastgarten)

1.OG: - Zimmer von ca.12m² bis ca. 20m² - Bäder von ca. 3m² bis ca. 10m² - Abstellraum ca. 9m² - Gang ca. 26m²

DG : Gesamtausbaufäche bei ca. 163m²

KG: ca. 58 m² Kellerfläche (Heizraum, Tankraum, Lagerraum, Getränkekeller 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.