

**MEHRFAMILIENHAUS mit 5 Gästezimmer, Heurigenlokal +  
Lagerflächen in der Nähe von Herzogenburg zu kaufen**



**Objektnummer: 143**  
**Eine Immobilie von fivex3 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3131 Wetzmannsthal
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	408,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	726,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.703,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Figl**

fivex3 KG





*fivex3.net*

*das Erdgeschoss >*

*finanzieren - immobilien - vorsorgen*

*fivex3*









**fivex3.net**

**das Dachgeschoß >**

**finanzieren - immobilien - vorsorgen**

**fivex3**









**fivex3.net**

**der keller >**

**finanzieren - immobilien - vorsorgen**

**fivex3**





**fivex3.net**

**die fremdenzimmer >**

**finanzieren - immobilien - vorsorgen**

**fivex3**









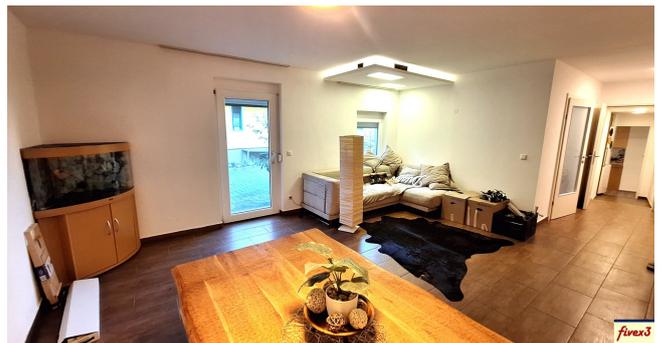


*fivex3.net*

# *das nebengebäude >*

*finanzieren - immobilien - vorsorgen*

*fivex3*











**fivex3.net**

**der heutigen >**

**finanzieren - immobilien - versorgen**

**fivex3**











[fivex3.net](https://www.fivex3.net)

**abstellflächen >**

finanzieren - immobilien - vorsorgen

fivex3







# Beratung & Vermittlung

**finanzieren**

Ungebundener Kreditvermittler

die beste Finanzierung von vielen Banken

**immobilien**

Immobilienmakler

Häuser, Wohnungen, Grundstücke...

**vorsorgen**

mit Kooperationspartner

Lebens- u. Sachversicherungen...



**gerhard figl**

*ihr persönlicher  
immobilienmakler  
& kreditvermittler*

telefon 0676 46 54 016

@-mail [gerhard.figl@fivex3.net](mailto:gerhard.figl@fivex3.net)

internet [www.fivex3.net](http://www.fivex3.net)

**finanzieren**

-

**immobilien**

-

**vorsorgen**

**[www.fivex3.net](http://www.fivex3.net)**

**fivex3** KG - FN 418855p - UID ATU 6899 5929

3454 Sitzenberg-Reidling, Preuwitz 43 - Gemeinde Zwentendorf  
Immobilienmakler & Kreditvermittler - GISA-Zahl 1433 0360

**fivex3**



**finanzieren mit fivex3 - ungebundener kreditvermittler**

- ✓ Ich vertrete als "ungebundener Kreditvermittler" ausschließlich Ihre Interessen
- ✓ Beste Konditionen durch Ausschreibung an mehrere Banken
- ✓ Einreichung auch bei der Hausbank und regionalen Banken möglich
- ✓ Kooperation mit allen österreichischen Bausparkassen und vielen Großbanken

**bestpreisgarantie - kein risiko für sie !**

- ✓ Die Finanzierung kostet sie durch die Einschaltung eines ungebundenen Kreditvermittlers nicht mehr als bei Direktkontakt mit der Bank, da ich mein Honorar von der finanzierenden Bank bekomme
- ✓ Sollte ich kein besseres Anbot als ein bereits vorliegendes bringen können, ist die Beratung für sie kostenlos; lediglich wenn sie ein besseres Angebot von mir ablehnen, ist mein Zeitaufwand abzugelten

*ihr persönlicher kreditvermittler*

**gerhard figl - fivex3 KG**

tel. 0676 4654 016

e-mail [gerhard.figl@fivex3.net](mailto:gerhard.figl@fivex3.net)



**fivex3**

**Sie haben noch Fragen ?**

Ich stehe gerne zur Verfügung:

***fivex3***-*immo*

*gerhard figl*

*telefon*

**0676 46 54 016**

*fivex3* KG

***gerhard.figl@fivex3.net***

*fivex3*

***fivex3.net***

*finanzieren*  
*immobilien*  
*vorsorgen*

## Objektbeschreibung

### ***Eine Immobilie die alle Stückerl spielt.....***

- + Wohnhaus Baujahr 1995 mit 210m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoß
  - + Keller mit Heizraum, Hobbyraum und Garage
  - + Massive Bauweise mit 38er Porothersm + 10cm Kork-Isolierung
  - + Bramac-Dacheindeckung, Tondach am Altbestand
  - + Kunststoff-Alu-Isolierglasfenster mit Außenrollläden
  - + Pension mit 5 Fremdenzimmer mit Bad/WC (9 Betten)
  - + Heurigenlokal mit rund 100m<sup>2</sup> samt Küche und Kühlzelle
  - + Extra-Haus mit 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche vom Innenhof separat begehbar
- >>> Mieter dafür bereits vorhanden - Soforteinnahmen € 1.000 p.m. (inkl. BK)**
- + Zusätzliche Abstellflächen in der Durchfahrt und in den ehemaligen Stallungen
  - + eine zentrale Gas-Heizungsanlage mit Pufferspeicher - großteils Fußbodenheizung
  - + PV-Anlage 6,5kwp zur Stomerzeugung und Solaranlage für Warmwasser
  - + Anschlüsse Strom, Wasser, Kanal, Gas, Kamine, SAT, 5G-Mobilnetz
  - + Carport für 2 KFZ, Garage, mehrere Parkplätze vor dem Haus

Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben, stehe ich gerne für Auskünfte und Besichtigung zur Verfügung:

**Gerhard Figl** - 0676 4654 016 - [gerhard.figl@fivex3.net](mailto:gerhard.figl@fivex3.net) - ein Objekt von [fivex3-immobilien](https://www.fivex3.net)

[finanzieren mit fivex3](https://www.fivex3.net)

Ich bin ungebundener Kreditvermittler und kann Ihnen von vielen Banken die beste Finanzierung anbieten...; für eine unverbindliche und kostenlose Beratung stehe ich gerne zur Verfügung!

Gleich Termin vereinbaren: [gerhard.figl@fivex3.net](mailto:gerhard.figl@fivex3.net)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fivex3-1.service.immo/registrieren/de) - <https://fivex3-1.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap