

Kontakt



Christian Knoll

Telefon : +43/7262-52843
Mobil : +43 664/22 88 700
E-Mail : kontakt@knoll-immobilien.at
Büro : Knoll Immobilien
Adresse : 4320 Perg, Naarner Straße 3
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: **3734/95**
Objekt Typ: **Haus**
Bundesland: **Oberösterreich**
Adresse: **4362 Bad Kreuzen**
Kaufpreis: **€ 240.000,-**
Wohnfläche: **ca. 368,00 m²**

Beschreibung

Wohn- und Gewerbeimmobilie im Zentrum von Bad Kreuzen

Die Immobilie wurde über viele Jahre erfolgreich als Bäckerei und Cafehaus geführt. Beides ist derzeit stillgelegt, kann aber mit einigen Adaptierungen wieder in Betrieb genommen werden.

Darüber hinaus ist im zweiten Stock der Immobilie ausreichend Platz vorhanden um Wohnraum zu schaffen.

Lage und Erreichbarkeit

Die Immobilie liegt im Gemeindegebiet Bad Kreuzen, wenige Schritte vom Ortszentrum entfernt und ist deshalb hervorragend frequentiert und erreichbar.

Raumaufteilung und Nutzung

Im Keller befinden sich:

- Ein Teil der Haustechnik und Lagerräume

Im Erdgeschoß befinden sich:

- Der Cafehaus-Bereich mit Vorraum, Verkaufsraum, Gastzimmer, Büro, Küche, Kühlraum und Nebenraum. Sowie die großzügige Gästeterrasse.
- Die ehemalige Bäckerei mit Backstube, Nebenräumen, Sanitär und Arbeitsraum.

Im Obergeschoß befinden sich:

- Schlaf- und Wohnräume die sich dazu eignen, Wohnraum für den Käufer zu begründen, oder Einkünfte aus Zimmervermietungen zu erzielen.

Wohnung Verkäufer:

Der Verkäufer erhält im Zuge des Verkaufs der Immobilie ein persönliches Wohnrecht.

Der Gebäudeteil zur Ausübung dieses Wohnrechts setzt sich wie folgt zusammen:

Im Obergeschoß befinden sich:

- Mehrere Schlafräume, Bad, WC, Vorraum, Küche und Wohnzimmer sowie eine Stiege ins Dachgeschoß.

Im Dachgeschoß befinden sich:

- Zwei weitere Wohnräume und ein vorbereiteter Sanitärraum, die ausschließlich dem Verkäufer für sein persönliches Wohnrecht zur Verfügung stehen.

Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie für den Käufer:

- Weiterführung des Bäckerei- und Cafehausbetriebs
- Vermietung der bestehenden Gästezimmer
- Kombination Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Zusammengefasst eignet sich diese Immobilie für Gastronomen, Gewerbetreibende oder solche die es noch werden wollen.

Aber auch für Investoren oder Bauträger könnte diese Wohn- und Gewerbeimmobilie ein attraktives und interessantes Investment sein.

Kontakt: Christian Knoll 0664-3579800

Finanzierung darf kein Glücksspiel sein.

Sie muss gut überlegt, objektiv verglichen und mit dem Partner des Vertrauens bis ins Detail ehrlich und offen konzipiert und realisiert werden. Dabei geht es nicht nur um Zinsen und Summen, sondern vor allem um eine passende Finanzierungs-Strategie: Finanzierung muss leistbar sein und bleiben und in den aktuellen und auch in die kommenden Lebensabschnitte passen.

Deshalb haben wir Kontakt zu Finanzierungspartnern aufgebaut, die auch in Geldfragen denken und handeln wie wir: mit Verständnis und Verstand.

Fragen Sie uns einfach!

Wir stellen gern die richtigen Kontakte her. Und Sie sollten diese Möglichkeiten gerade dann nutzen, wenn Sie sich von Ihrer Hausbank „in den besten Händen fühlen“ Vergleichen macht sicher.

Kaufpreis: € 240.000,-

Betriebskosten: € 140,-

Heizkosten: € 375,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 368,00 m ²
Grundstücksgrösse	ca. 1.046,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 306,00 m ²
Terrassenfläche:	53 m ²
Kellerfläche:	30 m ²

beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Anzahl der Terrassen:	1
Möblierung:	teilweise möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Öl
Garage:	2
HWB:	182.9 kWh/(m ² a)

