



#0001006729

## GESCHÄFT / BÜRO /WOHNHAUS im Zentrum von YBBSITZ

3341 Ybbsitz



Kaufpreis: 840.000,00 €

Nutzfläche: 1.137,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Werner Grünsteidl

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.gruensteidl@riv.at

+43 664 60 517 517 67





## BESCHREIBUNG

Dieses GESCHÄFTS / BÜRO / WOHNHAUS im Zentrum von Ybbsitz besticht durch seine Qualität in baulicher und technischer Hinsicht.

Im Erdgeschoß mit fast 900m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich ein vermietetes Geschäftslokal sowie Garagen und Lager.

Das ca. 250m<sup>2</sup> umfassende Obergeschoss gliedert sich in ein modernes, schönes Büro, Dach-Terrasse (zusätzliche 55m<sup>2</sup>) sowie derzeit freie Flächen die auch als tolle Wohnung genutzt werden können.

Ein rund 100m<sup>2</sup> Keller vervollständigen den Nutzwert der Liegenschaft.

Das seit Jahrhunderten bestehende Gebäude wurde 1971 komplett in Ziegelmassiv neu erbaut und ab 2011 sukzessive komplett saniert (Dach, 3 Fach Isolierverglasung....) und auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Die Beheizung erfolgt ökologisch über die Nahwärme Ybbsitz.

Ein monatlicher Mietertrag von rd. 4.500,--€ ist realistisch !



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Objektkategorie      | Gewerbe: Sonstiges    |
| Nutzung              | Gewerbe               |
| Vermarktungsart      | Kauf                  |
| Anlageimmobilie      | Ja                    |
| Eigentumsform        | Alleineigentum        |
| Baujahr              | 2011                  |
| Baustatus            | Abgeschlossen         |
| Fertigstellungsdatum | 30.04.2011            |
| Heizung              | Fernwärme: Alternativ |
| Stellplätze          | 5 x Freiplatz         |

### FLÄCHEN

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Nutzfläche      | 1.137,00 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche    | ca. 1.240 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche    | ca. 100 m <sup>2</sup>   |
| Terrassenfläche | 55,00 m <sup>2</sup>     |

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 10.01.2023  |
| Gültig bis                       | 09.01.2033  |
| HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a) | 82,00   |
| HWB Klasse                       |  C |
| fGEE Wert                        | 1,00  |
| fGEE Klasse                      |  B |

### AUFTEILUNG

|           |   |
|-----------|---|
| Etagen    | 3 |
| Toiletten | 5 |
| Terrassen | 2 |

### MERKMALE

|         |                              |                   |                                     |
|---------|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Gebiet  | Mischgebiet,<br>Stadtzentrum | Räume und Flächen | Gäste WC / Toilette,<br>Abstellraum |
| Zustand | Gut                          | Erschließung      | Ortsüblicherschlossen               |



Anschlüsse

Telefonanschluss,  
Internetanschluss

Fußboden

Stein, Fliese, Parkett,  
Granit

Bauart

Ziegel-Massivbauweise

Keller

Teilunterkellert





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Kaufpreis                | 840.000,00 € inkl. USt. |
| Kaufpreis/m <sup>2</sup> | 677,00 € inkl. USt.     |

### GESAMTKOSTEN

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 840.000,00 € inkl. USt. |
| Kaufprovision   | 3% zzgl. 20% USt.       |

### NEBENKOSTEN

|                     |      |
|---------------------|------|
| Grunderwerbsteuer   | 3,5% |
| Grundbucheintragung | 1,1% |

### WEITERE KOSTEN

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Grundsteuer (jährlich) | 1.643,12 € inkl. USt. |
|------------------------|-----------------------|



## LAGE UND UMGEBUNG

Diese großzügige Gewerbeliegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Ybbsitz.

Die komplette Infrastruktur des Ortes wie Gemeinde, Banken, Arzt, Geschäfte, Museum, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten.

Die historische Schul/Einkaufs- und Statutarstadt Waidhofen/Ybbs ist nur wenige Autominuten entfernt.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

- < 500m: Bäckerei & Konditorei Molterer
- < 500m: Gasthof An der Eisenstraße
- < 500m: Lietz Laden
- < 500m: Gasthaus Lengauer

### Einkauf

- < 500m: Verena Resch
- < 500m: Prauchner Fil 3341 Ybbsitz
- < 500m: Expert Ybbsitz
- < 500m: Fenzl
- < 500m: Renate Christa Riedl
- < 500m: Gerhard Hafner
- < 500m: Anna Senoner
- < 500m: Np - Ad EU
- < 500m: Schuhhaus Buritscher
- < 500m: Ing. Thomas Fürnschließ
- < 500m: Ybbsitz
- < 500m: Hap - Vertrieb EU
- < 500m: Margareta Fahrngruber



< 500m: Stockreiter Herbert

< 500m: Rsr - Spirits Og

< 500m: Bauprofi

#### Bildung

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Ybbsitz

< 500m: Volksschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Ybbsitz

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Ybbsitz Markt

#### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

< 500m: Anton Oismüller

< 500m: Volksbank

< 500m: Ford Wagner

< 500m: BP Tankstelle

< 500m: Ybbsitz, Alte Poststr. 23

< 500m: Harald Füsselberger

< 500m: Lietz Ybbsitz

#### Gesundheit

< 500m: Doktor Gerhard Breitfellner

< 500m: Mag. Dr. Johann Wagner

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Bahnhof Ybbsitz



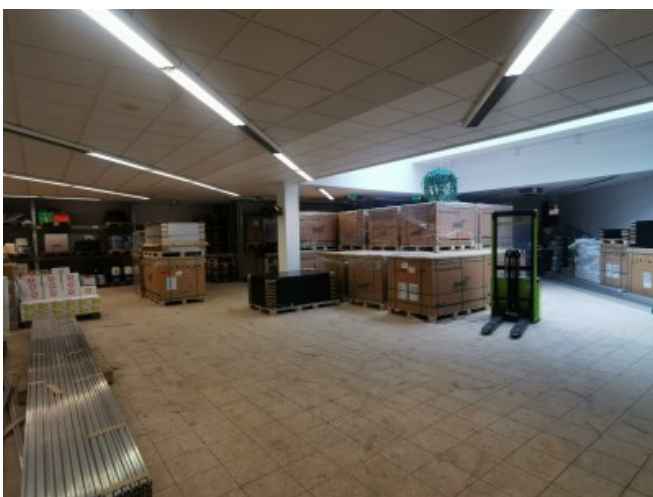
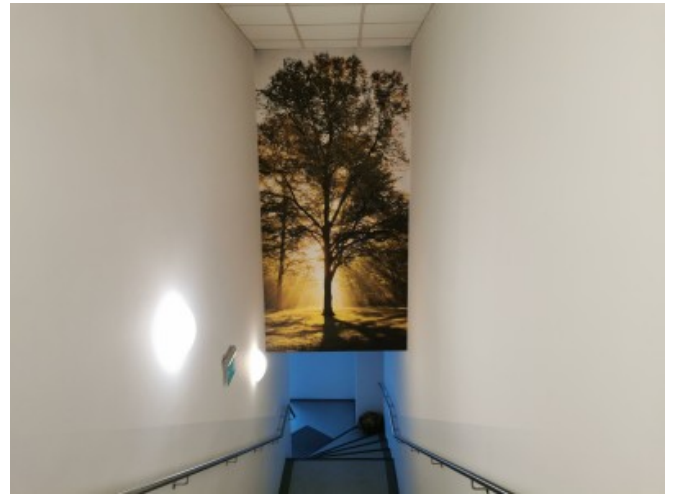


GALERIE



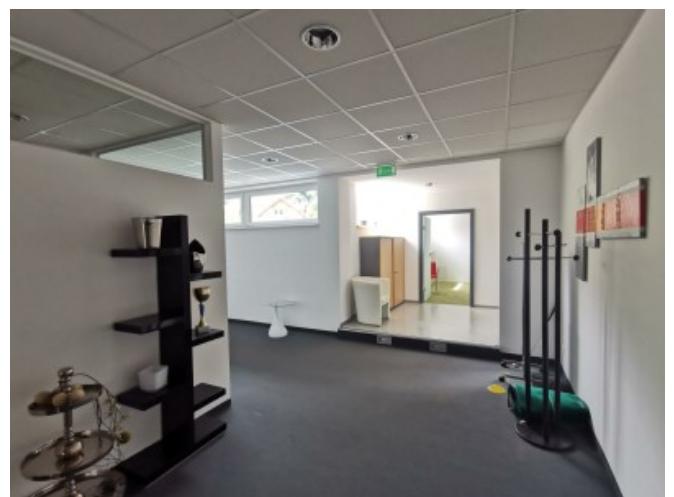
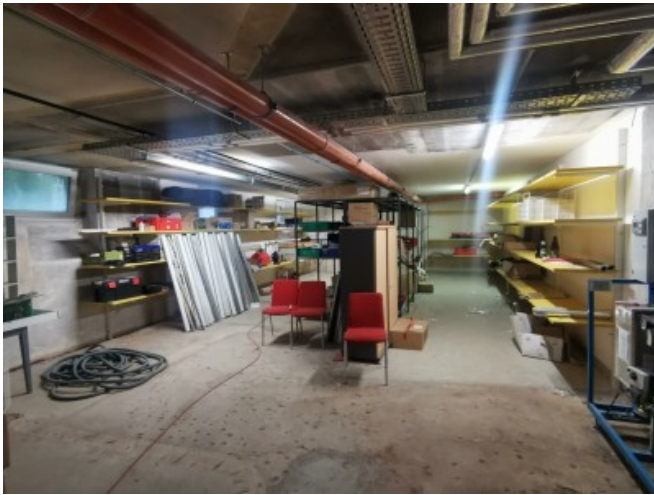














## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Gemeinde Ybbsitz](#)

[Magistrat Waidhofen an der Ybbs](#)

