



#0001008018

**TOLLE LIEGENSCHAFT MIT BÄCKEREI, GASTRONOMIE UND
VERKAUFSLOKAL SOWIE LAGER-, PRODUKTIONS- UND
EINSTELLFLÄCHEN SAMT GROSSZÜGIGER WOHNMÖGLICHKEIT
MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL**

3452 Atzenbrugg



Kaufpreis: 1.200.000,00 €
Wohnfläche: 312,56 m²
Zimmer: 10

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Unweit des Bahnhof Tullnerfeld in Zentrumslage von Atzenbrugg liegt dieses gut geführte Firmenareal. Auf der Liegenschaft befindet sich eine Bäckerei, Gastronomie und Verkaufslokal sowie Lager-, Produktions- und Einstellflächen samt großzügiger Wohnmöglichkeit mit Entwicklungspotential und herrlicher Terrasse im Obergeschoss mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 800m², davon entfallen ca. 300m² auf Wohnflächen, die weiteren Flächen entfallen auf die Bäckerei, Gastronomie und Verkaufslokal sowie Lager-, Produktions- und Einstellflächen und Allgemeinteile des Hauses.

Aufgrund der Widmung als Bauland-Kerngebiet sind vielfältige Verwendungsmöglichkeiten denkbar, ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Anlageobjekt zur Schaffung mehrerer Eigentumswohnungen.

Die Liegenschaft verfügt über mehrere Eingänge, vom Haupteingang aus sind fast alle Räume des Erdgeschosses zentral begehbar, man gelangt über einen großzügigen Vorraum in das stilvolle Stiegenhaus. Weitere Wohnwünsche werden auf dieser Ebene durch die Bäckerei, die die Gastronomieflächen sowie durch das Verkaufslokal und diverse Lager- und Produktionsflächen, eine Garage und vieles mehr erfüllt.

Über die stilvollen Stiegenanlagen erreichen Sie das erste Obergeschoss, wo sich die luxuriöse Terrassenwohnung der aktuellen Eigentümer sowie getrennt begehbar Aufenthaltsräume für Mitarbeiter befinden.

Weitere Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, ist die hochwertige Ausstattung, die massive Bauweise sowie die großzügige Anordnung der Räumlichkeiten.

Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses großzügige Gesamtpaket und dessen Wohnkultur zu schätzen wissen, wäre nach einer angemessenen Vorlaufzeit beziehbar.

Nützen Sie diese Chance für Ihren Betrieb! Gerne senden wird Ihnen auf Anfrage ein umfangreiches Exposé samt Planunterlagen zu.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Mehrfamilienhaus, Villa, Gewerbe: Sonstiges, Geschäftslokal
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Alternativ
Stellplätze	4 x Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 313 m ²
Nutzfläche	ca. 800 m ²
Grundfläche	ca. 744 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	27.01.2024
Gültig bis	26.01.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	126,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,52
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	10
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	3
Terrassen	2

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.200.000,00 €
-----------	----------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.200.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Marktgemeinde Atzenbrugg, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Sankt Pölten und der Blumenstadt Tulln an der Donau sehr beliebter Wohnort.

Atzenbrugg liegt eingebettet zwischen Feldern und Wäldern der Region, ist öffentlich mit dem Bus und mit der Bahn erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu der Blumenstadt Tulln an der Donau sowie der Landeshauptstadt Sankt Pölten, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt bleiben. Zusätzlich liegt der HL-Bahnhof Tullnerfeld in nächster Nähe.

Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Dadurch werden sehr viele Attraktionen für Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer geboten.

Die Stadt Sankt Pölten ist in nur wenigen Minuten, selbstverständlich auch öffentlich erreichbar. Durch die Busverbindung im Ort und die Bahnverbindung in der Gemeinde sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Tulln und Sankt Pölten selbstverständlich.

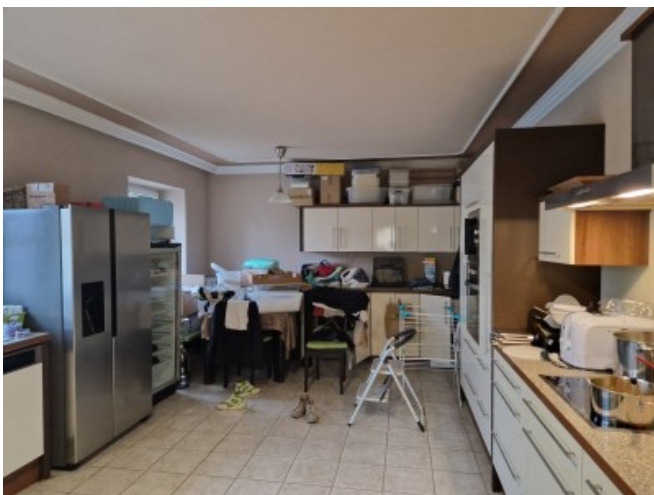
Weiters bestehen durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALERIE









Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

Raiffeisen Immobilien

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN

PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77
📧 peter.fellhofer@rii.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir übernehmen Ihre Immobilie in unserem überregionalen Netzwerk
- Finanz & PVV
- Raiffeisen-Kunden in direkter Umgebung
- Dienstleistungen
- Verkaufsziele

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büropark
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Einzelhäuser
- Anlagen und Gewerbeobjekte

Geben Sie auf Profis und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFIZIENZFALL VERHALF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir stehen uns auf Ihren Auf- und unterzeichneten Bestätigungsgesicht!

PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77 📧 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

