



#0001008018

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

3452 Atzenbrugg



Purchase price: 1.200.000,00 €

Living Area: 312,56 m<sup>2</sup>

Rooms: 10

**YOUR CUSTODIAN**



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





## DESCRIPTION

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. 800m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 300m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other, Apartment House, Villa, Commercial: Other, Salesroom
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Alternativ
Car Spaces	4 x Garage

### AREAS

Living Area	ca. 313 sqm
Usage Area	ca. 800 sqm
Base Area	ca. 744 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	27.01.2024
Valid until	26.01.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	126,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,52
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	10
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	3
Terraces	2

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	1.200.000,00 €
----------------	----------------

**TOTAL**

Total buy price	1.200.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

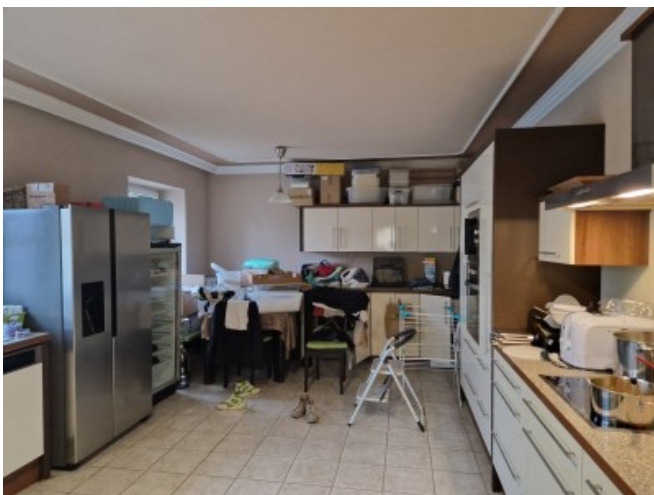


GALLERY











**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](http://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-Makler in direkter Umgebung
- Dienstleistungen
- Verkaufsziele

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

- Büropark
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Einzelhäuser
- Anlagen und Gewerbeobjekten

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

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir stehen uns auf Ihren Auf- und unternehmerischen Bestausgang!

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

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

LINKS AND DOWNLOADS



[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

