



#0004005811

Wohnen und Arbeiten kombinieren - hier und jetzt

4522 Sierning



Kaufpreis: 549.900,00 €

Wohnfläche: 264,00 m²

IHR BETREUER



Victoria Doppelmeier

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

doppelmeier@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8411

+43 50 6596 8411





BESCHREIBUNG

Ob für Unternehmen, Selbstständige oder kombinierte Nutzung: Dieses Objekt bietet eine seltene Kombination aus Gewerbe und Wohnen – alles unter einem Dach.

Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtgrundfläche von ca. 2.858 m².

Straßenseitig befindet sich der Gewerbeteil des Hauses. Hier finden Sie mehrere Büroräumlichkeiten, die vielseitig genutzt werden können.

Der private Wohnbereich teilt sich in eine große Hauptwohnung mit hochwertiger Ausstattung und großzügigem Grundriss sowie eine separate, gemütliche Einliegerwohnung – ideal für Gäste, Personal oder zur Vermietung.

Die kleine Wohnung im Dachgeschoss war bisher vermietet und wird bestandsfrei an Sie übergeben.

Ein absolutes Highlight ist auch das ehemalige Hallenbad.
Hier können große Feste und Veranstaltungen veranstaltet werden.

Es gibt zwei Energieausweise für die Liegenschaft:

Wohntrakt: HWB 71, fGEE 1,85

Bürotrakt: HWB 174, fGEE 2,11

Das Objekt ist an die Ortswasser- und Kanalleitung angeschlossen.

Flächenwidmung: Mischbaugebiet im Nordwesten und landwirtschaftliche Grünfläche im Südosten.

Einen Bebauungsplan gibt es für diese Liegenschaft nicht.



Die Liegenschaft ist nicht barrierefrei.

Satz- und Druckfehler vorbehalten



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1949
Heizung	Zentralheizung: Öl

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 264 m ²
Gesamtfläche	ca. 820 m ²
Grundfläche	ca. 2.585 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	28.02.2025
Gültig bis	27.02.2035
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	174,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,11
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Bäder	3
Terrassen	1
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	549.900,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	549.900,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

