

# **WOHN-/GESCHÄFTSHAUS**

**in Zentrumslage auf 870 m<sup>2</sup> Grundstück  
+ 1.650 m<sup>2</sup> Baugrundstück unbebaut**



**4730 Waizenkirchen, Fadingerstraße 9**

---

## **Gepflegtes historisches Anwesen mit 3 Wohnungen, plus Gewerbe- u. Nutzfläche, 3 Garagen, auf rd. 870 m<sup>2</sup> Grundstück + rd. 1.650 m<sup>2</sup> Baugrundstück**

Dieses gepflegte und repräsentative Wohn- und Geschäftshaus in Zentrumslage von Waizenkirchen bietet viele Möglichkeiten für die Zukunft.

Das bebaute Grundstück umfasst eine Fläche von rd. 870 m<sup>2</sup> - zusätzlich kann auch noch das angrenzende unbebaute Grundstück mit einer Fläche von rd. 1.650 m<sup>2</sup> erworben werden.

Im **Erdgeschoss** des Wohn- und Geschäftshauses steht eine Gewerbefläche von rd. 130 m<sup>2</sup>, sowie eine weitere Nutzfläche von rd. 91 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Das **1. Obergeschoss** gliedert sich in zwei Wohnungen mit rd. 67 m<sup>2</sup> bzw. rd. 102 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung im **2. Obergeschoss** hat eine Wohnfläche von rd. 105 m<sup>2</sup>.

Das **Dachgeschoß** umfasst eine Fläche von rd. 131 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich sind auf dem Grundstück **3 Garagen** und ein rd. 40 m<sup>2</sup> großes **Wirtschaftsgebäude** (Holzbau) verfügbar.

Die Zufahrt zum Wohn-/Geschäftshaus, als auch zum Baugrundstück, erfolgt über die Kienzlstraße.

Das gesamte Anwesen ist in einem guten Zustand – sofort bewohnbar und bietet aufgrund der Widmung „**K-Kerngebiet**“ viele Möglichkeiten und Nutzungsvarianten.

---

## GEBÄUDE + FLÄCHEN

---

### WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS:

#### **ERDGESCHOSS - EG:**

##### **Gewerbefläche:**

Gang	21,11 m <sup>2</sup>
Küche/Esszimmer	13,63 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	37,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	18,02 m <sup>2</sup>
Zimmer 03	26,34 m <sup>2</sup>
Speis	4,55 m <sup>2</sup>
Sauna	8,97 m <sup>2</sup>

**Gewerbefläche EG**      **129,74 m<sup>2</sup>**

##### **Nutzfläche:**

Gang	27,91 m <sup>2</sup>
WC	1,13 m <sup>2</sup>
Wirtschafts-/Heizraum	5,45 m <sup>2</sup>
Garage	56,13 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche EG**      **90,62 m<sup>2</sup>**

#### **OBERGESCHOSS 1 – OG1:**

##### **Wohnung 1:**

Wohnzimmer:	30,82 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,45 m <sup>2</sup>
Küche	12,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 04	17,42 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche W1:**      **66,65 m<sup>2</sup>**

##### **Wohnung 2:**

Gang	9,30 m <sup>2</sup>
Küche	8,38 m <sup>2</sup>
Zimmer 05	19,32 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	33,02 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	23,46 m <sup>2</sup>
Bad/WC	8,18 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche W2:**      **101,66 m<sup>2</sup>**

**OBERGESCHOSS 2 – OG2:****Wohnung 3:**

Gang	8,20 m <sup>2</sup>
WC	1,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	8,20 m <sup>2</sup>
Bad	5,07 m <sup>2</sup>
Küche/Esszimmer	20,21 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	34,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,75 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche W3</b>	<b>105,11 m<sup>2</sup></b>

**DACHGESCHOSS – DG (nicht ausgebaut):**

<b>Bodenfläche</b>	<b>131,50 m<sup>2</sup></b>
--------------------	-----------------------------

**GARAGEN** getrennt vom Haus:

Garage 1	16,96 m <sup>2</sup>
Garage 2	16,96 m <sup>2</sup>
Garage 3	16,96 m <sup>2</sup>
<b>Garagenfläche</b>	<b>50,88 m<sup>2</sup></b>

**WIRTSCHAFTSGEBÄUDE:**

<b>Holzgebäude</b>	<b>39,45 m<sup>2</sup></b>
--------------------	----------------------------

Die Angaben zu den Flächen wurden den vorliegenden Grundrissplänen entnommen!

---

## GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

---

- **Rd. 870 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** mit Wohn- und Geschäftshaus – Fadingerstr. 9  
Widmung K-Kerngebiet, Bebauungsplan vorhanden
- **Rd. 1.650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**, unbebaut, Widmung K-Kerngebiet, kein  
Bebauungsplan, teilweise Hochwasserzone
- Aktuell beträgt die Grundstücksfläche für das Wohn- und Geschäftshaus 614 m<sup>2</sup>,  
sowie die unbebaute Grundstücksfläche 1.907 m<sup>2</sup> - lt. Grundbuch. Durch  
**Neuvermessung** werden die beiden Grundstücksflächen an die derzeitige  
Nutzung angepasst, das ergibt rd. 870 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Wohn- und  
Geschäftshaus, sowie rd. 1.650 m<sup>2</sup> unbebautes Grundstückfläche.  
Die Kosten der Neuvermessung trägt der Verkäufer.

---

## Details

---

<b>Aktuell Bestandsfrei:</b>	3 Wohnungen, 1 Gewerbefläche
<b>Heizung + Warmwasser:</b>	Öl – Zentralheizung, Nachtspeicherofen Warm-Wasser-Boiler
<b>Fenster:</b>	teilweise 3-fach Isolierglasfenster, teilweise Verbundfenster
<b>Dach:</b>	Tondachziegel
<b>Mauerwerk:</b>	Naturstein und Ziegel
<b>Anschlüsse:</b>	Ortswasser Kanalanschluss Stromanschluss SAT-Schüssel
<b>Zugang/Zufahrt:</b>	Zugang über Fadingerstraße Zufahrt über Kienzelstraße + Fahrtrecht im GB eingetragen
<b>Grundstücksinfo:</b>	<b>870 m<sup>2</sup> rd. Grundstück bebaut</b> - Bebauungsplan: K / II / s Kerngebiet / 2-geschossig / sonstige Bauweise A+ setzungsempfindlicher Untergrund Kein Denkmalschutz <b>1.650 m<sup>2</sup> rd. Grundstück un bebaut</b> - kein Bebauungsplan HW30 teilweise Hochwasserabflussgebiet A+ setzungsempfindlicher Untergrund
<b>Energiekennzahl:</b>	Energieausweis ist in Bearbeitung
<b>Gemeindeabgaben:</b>	rd. € 374,-/Quartal Grundsteuer B, Wasser- / Kanal- / Abfallgebühr, Dachwasser
<b>Verfügbar:</b>	nach Vereinbarung
<b>Umfeld:</b>	3.900 Einwohner Marktgemeinde Waizenkirchen bietet vollständige Infrastruktur wie: Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Nahversorger, Ärzte, Gastronomie, Freizeit
<b>Entfernungen:</b>	Zentrumslage - unmittelbar neben dem Marktplatz 13 km Grieskirchen 13 km Eferding 26 km Wels 38 km Linz 40 km Ried i.l. 55 km Passau

---

## Kaufpreis und Kontakt

---

**Das 1.650 m<sup>2</sup> Grundstückes wird nicht einzeln verkauft. Ein Verkauf erfolgt nur gemeinsam, mit dem Wohn- und Geschäftshaus auf dem 870 m<sup>2</sup> Grundstück.**

**Kaufpreis:**                    **870 m<sup>2</sup> Grundstück inkl. Gebäude € 390.000,--** zzgl. Kaufnebenkosten  
   **1.650 m<sup>2</sup> Baugrundstück € 165.000,--** zzgl. Kaufnebenkosten

**Provision:**                    **3% vom Kaufpreis** zzgl. USt.

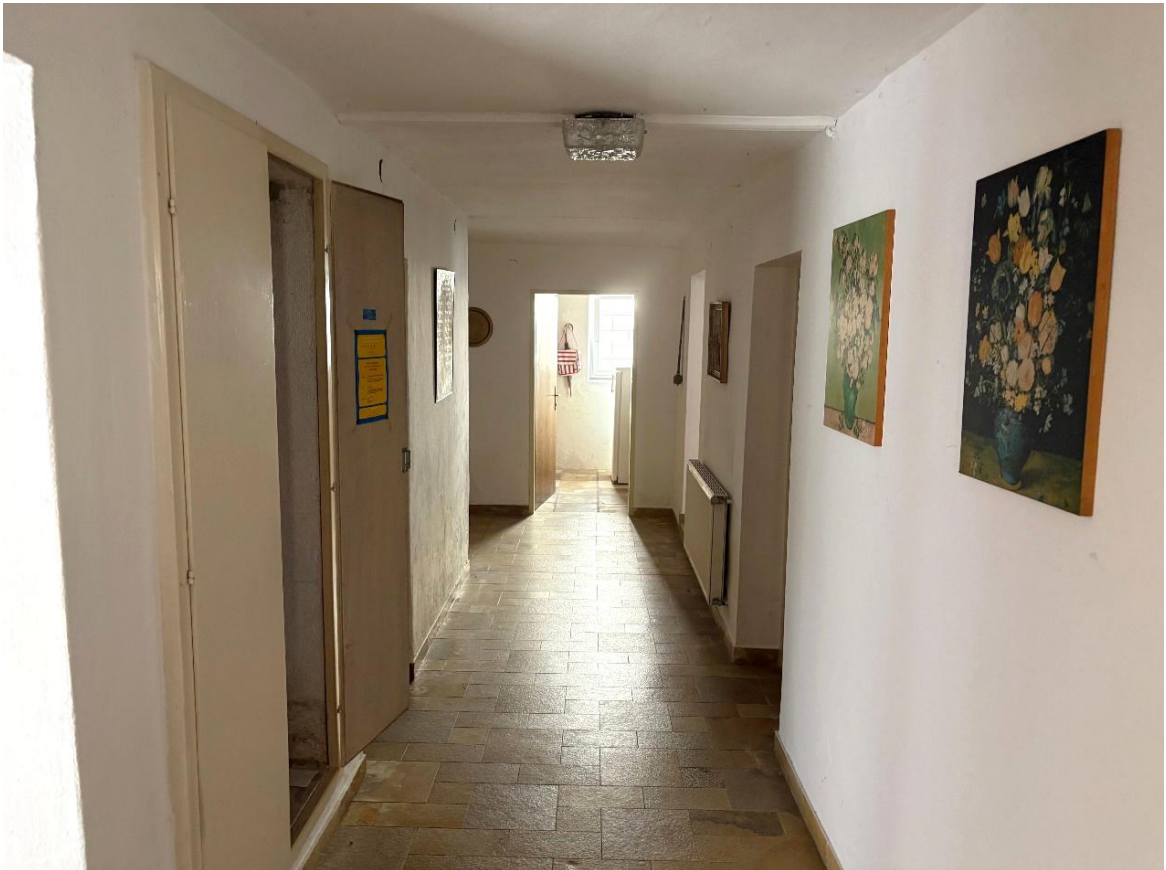
**Ihr Kontakt für weitere INFOS und BESICHTIGUNG:**

**Mag. Peter WETZLER**

**+43 664 122 74 64**

**anfragen@fs-immobilien.at**

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Immobilienmakler als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig. Der Immobilienmakler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.



















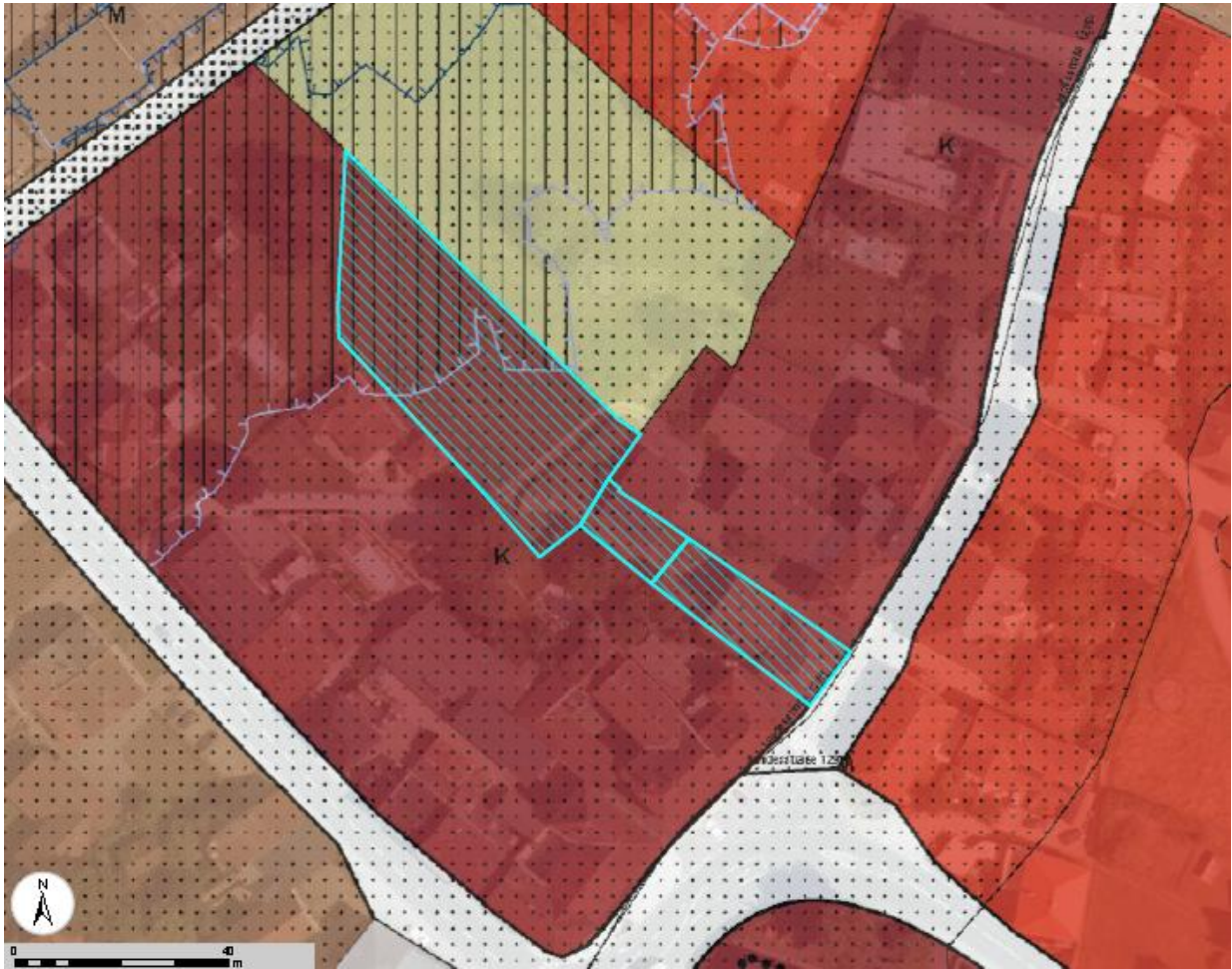
**Grundstück 1.907 m<sup>2</sup>**





**Lageplan (derzeit)**

**Links/oben Baugrundstück unbebaut / rechts/unten zwei Grundstücke inkl. Haus**



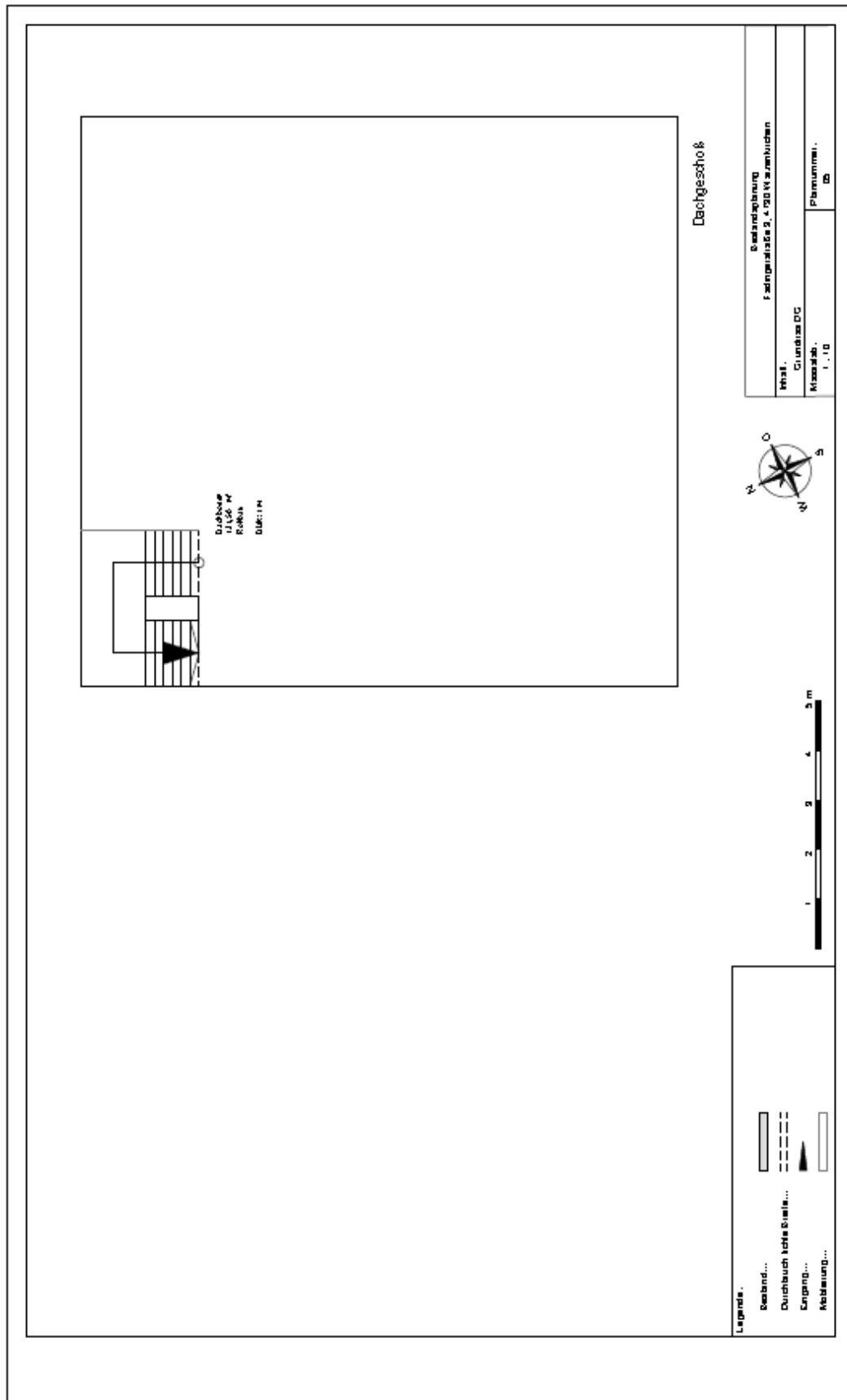
**Flächenwidmungsplan**











**Dachgeschoss**

---

## Disclaimer

---

Dieses vorliegende Angebot (Exposé) ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.

Alle Angaben in diesem Angebot sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Abgeber und/oder Eigentümer und von öffentlichen Stellen zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen für diese Angaben keine Haftung. Dieses Angebot ist eine Vorabinformation für Sie als Interessent/in. Als Rechtsgrundlage dient allein der notariell beglaubigte Kaufvertrag.

Der/die Interessent/in bestätigt, dass er/sie das oben genannte Objekt von der Firma „fs IMMOBILIEN GmbH“ (Firmensitz: Eferdinger Straße 6, 4702 Wallern an der Trattnach) nachgewiesen bekommen hat. Bei Zustellung dieses Angebots per E-Mail, Post oder anderweitig gilt die Möglichkeit zum Abschluss eines Hauptvertrages als durch uns nachgewiesen, wenn der/die Interessent/in nicht innerhalb von drei Tagen schriftlich unter Angabe der Quelle mitteilt, dass ihm/ihr die Möglichkeit zum Abschluss eines Hauptvertrages bereits von anderer Seite nachgewiesen wurde. Der Provisionsanspruch entsteht mit dem rechtswirksamen Zustandekommen eines beidseitig unterfertigten Kaufanbots (vgl. § 10 Maklergesetz). Bei einem solchen Kaufabschluss erhalten wir die gesetzlich vorgesehene Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Die §§ 15. Abs. 1,2 und 3 Maklergesetz gelten als Grundlage für unsere Tätigkeit als Immobilienmakler und als ausdrücklich vereinbart.

Dieses Angebot ist nur für den/die Empfänger/in bestimmt. Eine nicht abgesprochene Weitergabe an Dritte kann Haftungsansprüche auslösen.