

WOHN-/GESCHÄFTSHAUS

in Zentrumslage auf 870 m² Grundstück
+ 1.650 m² Baugrundstück unbebaut



4730 Waizenkirchen, Fadingerstraße 9

Gepflegtes historisches Anwesen mit 3 Wohnungen, plus Gewerbe- u. Nutzfläche, 3 Garagen, auf rd. 870 m² Grundstück + rd. 1.650 m² 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 m² - zusätzlich kann auch noch das angrenzende unbebaute Grundstück mit einer Fläche von rd. 1.650 m² erworben werden.

Im **Erdgeschoss** des Wohn- und Geschäftshauses steht eine Gewerbefläche von rd. 130 m², sowie eine weitere Nutzfläche von rd. 91 m² zur Verfügung.

Das **1. Obergeschoss** gliedert sich in zwei Wohnungen mit rd. 67 m² bzw. rd. 102 m².

Die Wohnung im **2. Obergeschoss** hat eine Wohnfläche von rd. 105 m².

Das **Dachgeschoß** umfasst eine Fläche von rd. 131 m².

Zusätzlich sind auf dem Grundstück **3 Garagen** und ein rd. 40 m² 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 ²
Küche/Esszimmer	13,63 m ²
Zimmer 01	37,12 m ²
Zimmer 02	18,02 m ²
Zimmer 03	26,34 m ²
Speis	4,55 m ²
Sauna	8,97 m ²
Gewerbefläche EG	129,74 m²

Nutzfläche:

Gang	27,91 m ²
WC	1,13 m ²
Wirtschafts-/Heizraum	5,45 m ²
Garage	56,13 m ²
Nutzfläche EG	90,62 m²

OBERGESCHOSS 1 – OG1:

Wohnung 1:

Wohnzimmer:	30,82 m ²
Bad/WC	5,45 m ²
Küche	12,96 m ²
Zimmer 04	17,42 m ²
Wohnfläche W1:	66,65 m²

Wohnung 2:

Gang	9,30 m ²
Küche	8,38 m ²
Zimmer 05	19,32 m ²
Wohnzimmer	33,02 m ²
Schlafzimmer	23,46 m ²
Bad/WC	8,18 m ²
Wohnfläche W2:	101,66 m²

OBERGESCHOSS 2 – OG2:**Wohnung 3:**

Gang	8,20 m ²
WC	1,25 m ²
Zimmer	8,20 m ²
Bad	5,07 m ²
Küche/Esszimmer	20,21 m ²
Wohnzimmer	34,93 m ²
Zimmer	13,75 m ²
Schlafzimmer	13,50 m ²
Wohnfläche W3	105,11 m²

DACHGESCHOSS – DG (nicht ausgebaut):

Bodenfläche	131,50 m²
--------------------	-----------------------------

GARAGEN getrennt vom Haus:

Garage 1	16,96 m ²
Garage 2	16,96 m ²
Garage 3	16,96 m ²
Garagenfläche	50,88 m²

WIRTSCHAFTSGEBÄUDE:

Holzgebäude	39,45 m²
--------------------	----------------------------

Die Angaben zu den Flächen wurden den vorliegenden Grundrissplänen entnommen!

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- **Rd. 870 m² Grundstücksfläche** mit Wohn- und Geschäftshaus – Fadingerstr. 9
Widmung K-Kerngebiet, Bebauungsplan vorhanden
- **Rd. 1.650 m² Grundstücksfläche**, unbebaut, Widmung K-Kerngebiet, kein
Bebauungsplan, teilweise Hochwasserzone
- Aktuell beträgt die Grundstücksfläche für das Wohn- und Geschäftshaus 614 m²,
sowie die unbebaute Grundstücksfläche 1.907 m² - lt. Grundbuch. Durch
Neuvermessung werden die beiden Grundstücksflächen an die derzeitige
Nutzung angepasst, das ergibt rd. 870 m² Grundstücksfläche für Wohn- und
Geschäftshaus, sowie rd. 1.650 m² unbebautes Grundstückfläche.
Die Kosten der Neuvermessung trägt der Verkäufer.

Details

Aktuell Bestandsfrei:	3 Wohnungen, 1 Gewerbefläche
Heizung + Warmwasser:	Öl – Zentralheizung, Nachtspeicherofen Warm-Wasser-Boiler
Fenster:	teilweise 3-fach Isolierglasfenster, teilweise Verbundfenster
Dach:	Tondachziegel
Mauerwerk:	Naturstein und Ziegel
Anschlüsse:	Ortswasser Kanalanschluss Stromanschluss SAT-Schüssel
Zugang/Zufahrt:	Zugang über Fadingerstraße Zufahrt über Kienzelstraße + Fahrtrecht im GB eingetragen
Grundstücksinfo:	870 m² rd. Grundstück bebaut - Bebauungsplan: K / II / s Kerngebiet / 2-geschossig / sonstige Bauweise A+ setzungsempfindlicher Untergrund Kein Denkmalschutz 1.650 m² rd. Grundstück unbebaut - kein Bebauungsplan HW30 teilweise Hochwasserabflussgebiet A+ setzungsempfindlicher Untergrund
Energiekennzahl:	Energieausweis ist in Bearbeitung
Gemeindeabgaben:	rd. € 374,-/Quartal Grundsteuer B, Wasser- / Kanal- /Abfallgebühr, Dachwasser
Verfügbar:	nach Vereinbarung
Umfeld:	3.900 Einwohner Marktgemeinde Waizenkirchen bietet vollständige Infrastruktur wie: Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Nahversorger, Ärzte, Gastronomie, Freizeit
Entfernungen:	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 m² Grundstückes wird nicht einzeln verkauft. Ein Verkauf erfolgt nur gemeinsam, mit dem Wohn- und Geschäftshaus auf dem 870 m² Grundstück.

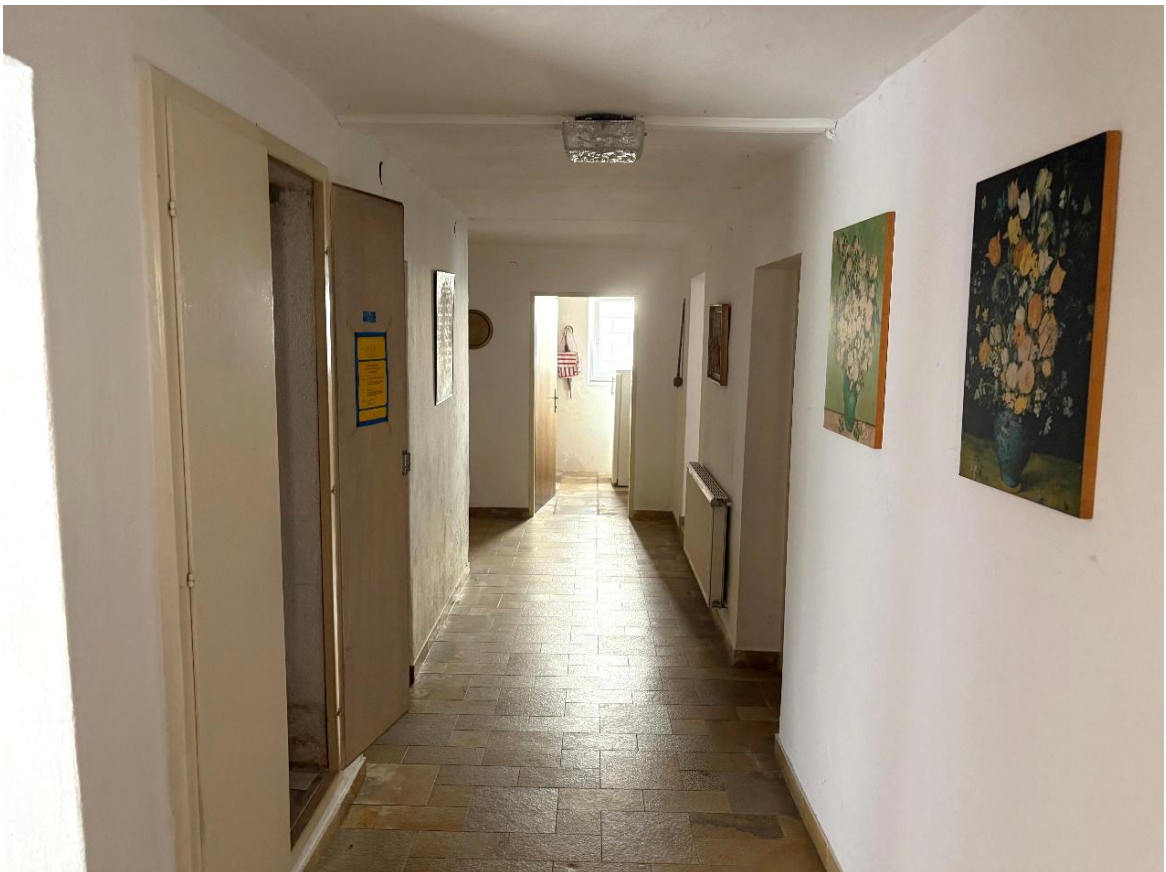
Kaufpreis: **870 m² Grundstück inkl. Gebäude € 350.000,-- zzgl. Kaufnebenkosten**
 1.650 m² Baugrundstück € 165.000,-- zzgl. Kaufnebenkosten

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.

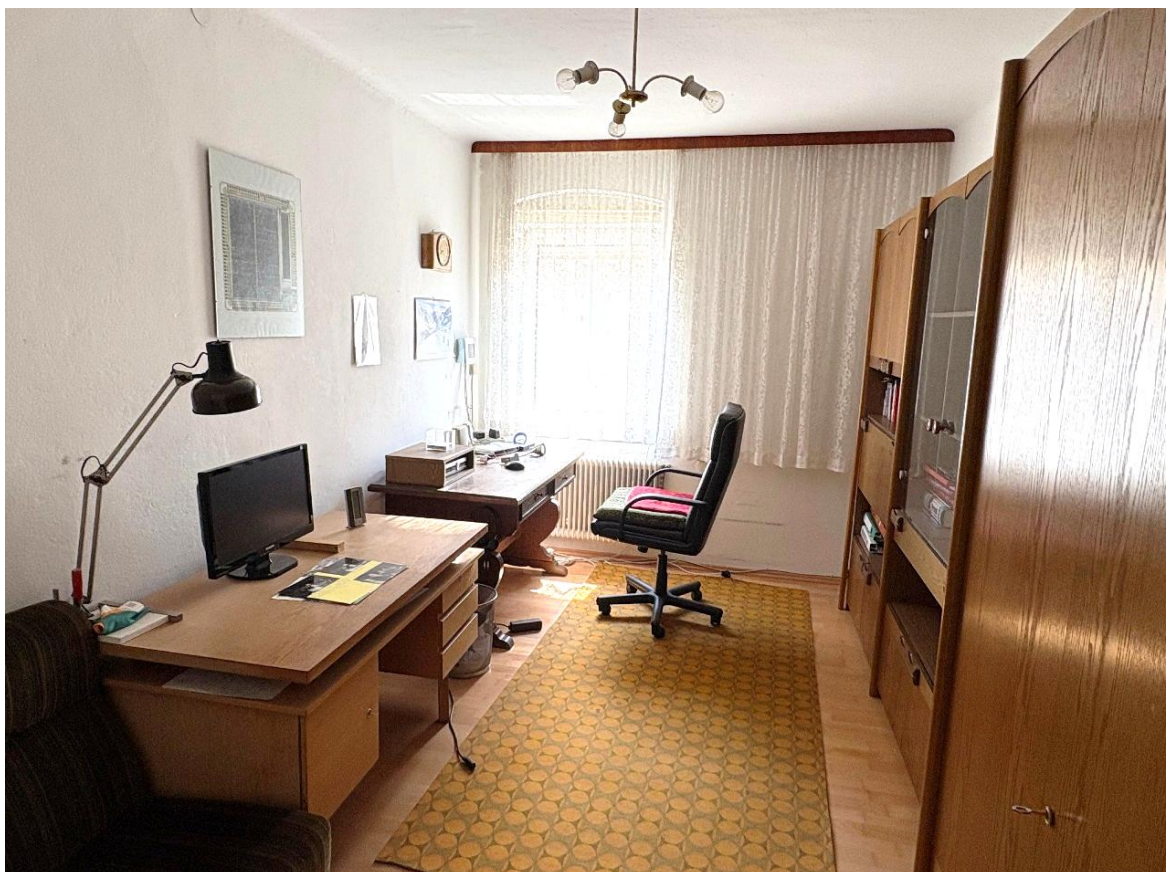


















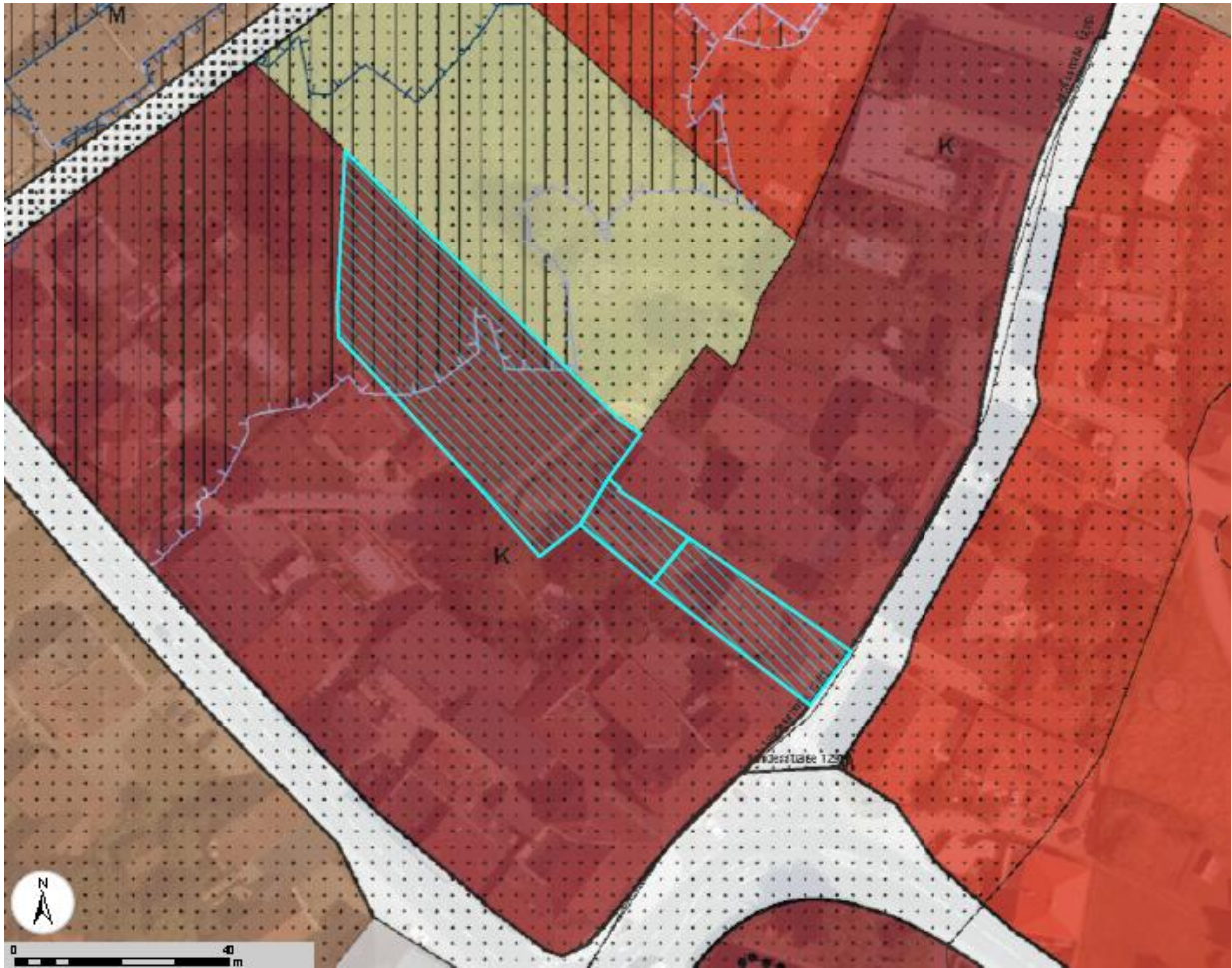
Grundstück 1.907 m²



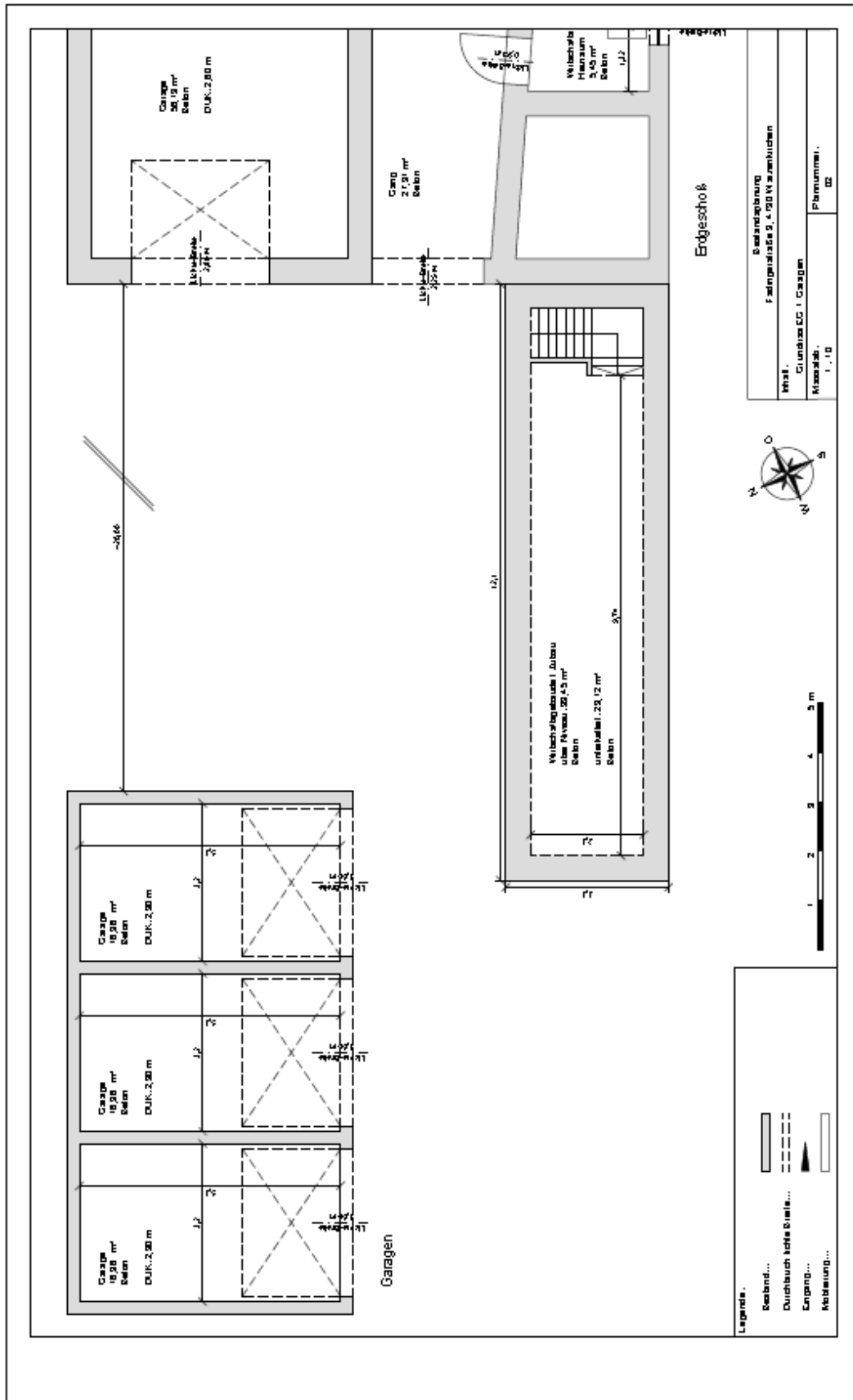


Lageplan (derzeit)

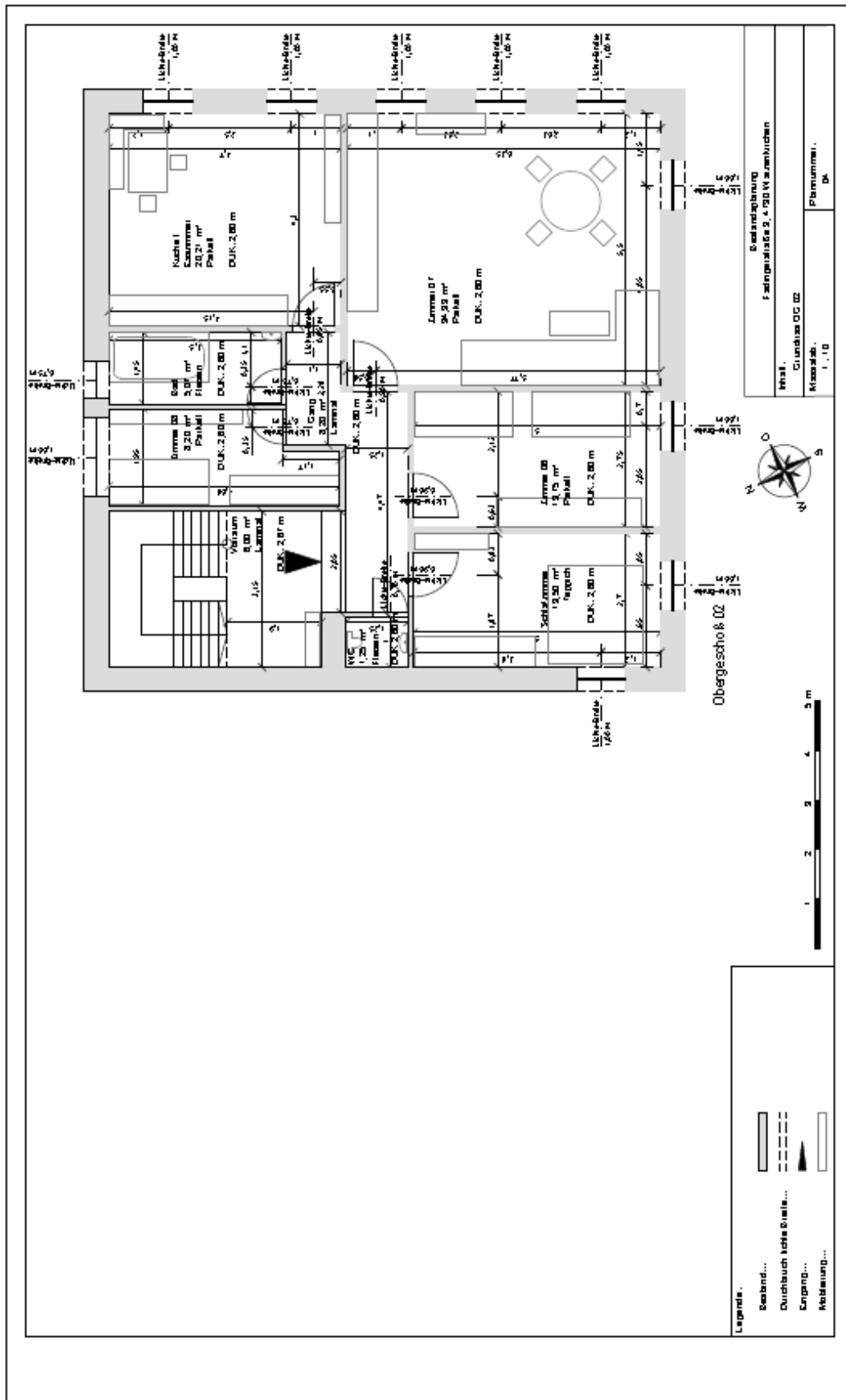
Links/oben Baugrundstück unbebaut / rechts/unten zwei Grundstücke inkl. Haus



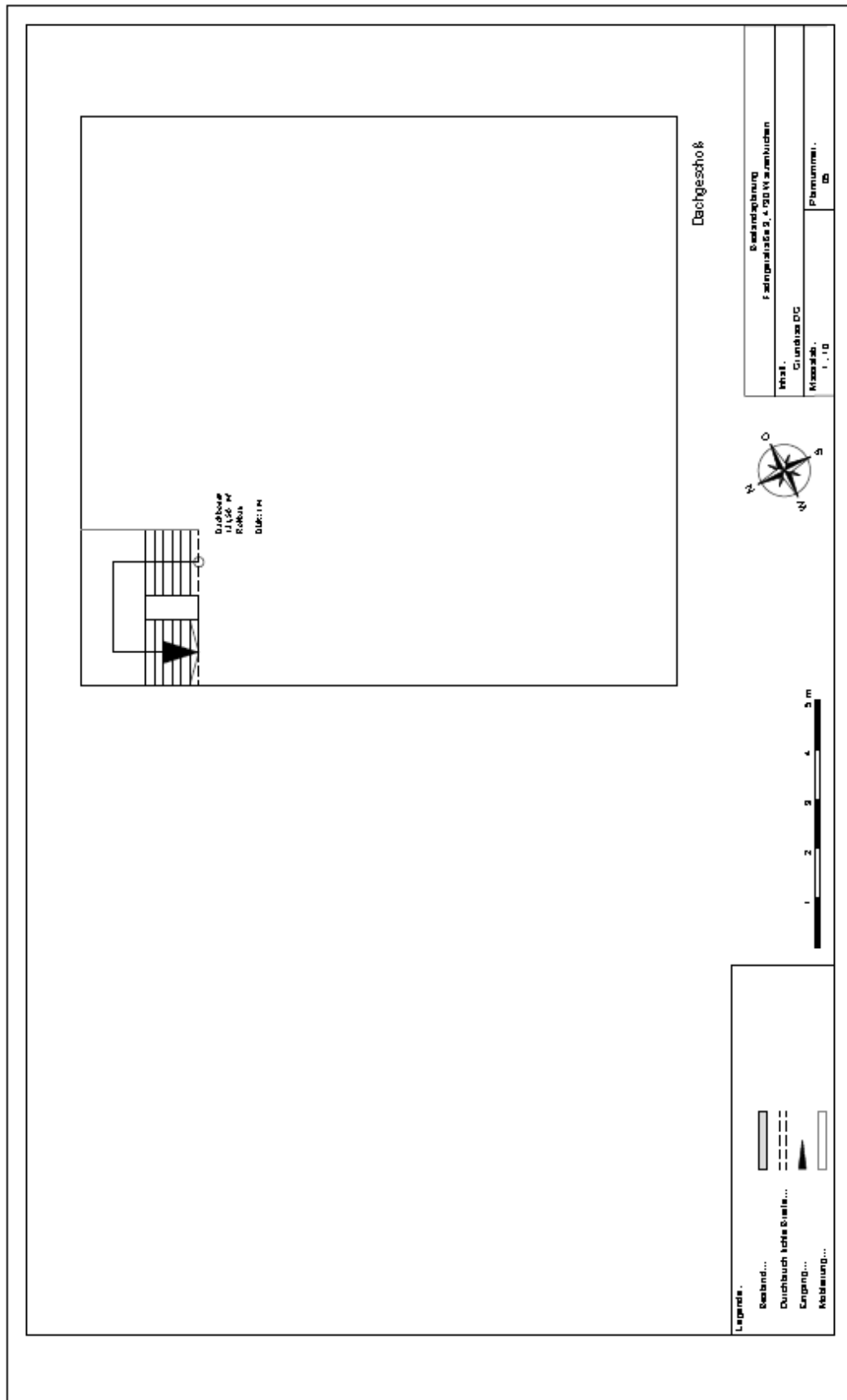
Flächenwidmungsplan



Erdgeschoß + Garagen + Wirtschaftsgebäude



Obergeschoß 2 / Wohnung 3



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.