

## Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Hausanteil Königswiesen



### ÜBERBLICK

<b>Objekt Id:</b>	710
<b>Bundesland:</b>	Oberösterreich
<b>Bezirk:</b>	Freistadt
<b>Ort:</b>	Königswiesen

### PREISE

<b>Preis:</b>	€ 155.000,00
<b>Heizkosten:</b>	€ 100,00
<b>Betriebskosten:</b>	€ 90,00
<b>Provision:</b>	3 % + 20% MWST

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche ca.:</b>	310,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkon Fl. ca.:</b>	10,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Widmung:</b>	Mischbaugebiet
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Stellplätze</b>	4
<b>Freiplatz:</b>	
<b>Anzahl Balkone:</b>	1
<b>Barrierefrei:</b>	nein
<b>Heizung:</b>	Fußboden
<b>Heizwärmebedarf:</b>	135 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,44

Die Immobilie wurde im Jahr 1990 in Massivbauweise errichtet und als Teil einer größeren Wohn- und Betriebsliegenschaft parifiziert. Die Räumlichkeiten sind bisher als Schauraum, Büro und zu Wohnzwecken genutzt worden. Der dazugehörige Grundstücksanteil beträgt ca. 310m<sup>2</sup>, bestehend aus einem Vorgarten im Erdgeschoß, sowie einer einladenden Gartenfläche, die direkt vom Obergeschoß aus erreichbar ist. 4 PKW-Parkplätze sind im Kaufpreis enthalten, weitere Stellplätze sind unter Umständen noch verfügbar.

### Lage und Erreichbarkeit:

Die Immobilie liegt am Ortsrand der Gemeinde Königswiesen, mit direkter Anbindung ans öffentliche Gut. Einerseits mit PKW und LKW einfach erreichbar, andererseits aber auch mit direktem Anschluss zur Natur.

### Raumaufteilung und Nutzung:

Derzeit befindet sich im getrennt zum Obergeschoß erreichbaren Erdgeschoß ein Schauraum, der auch als Büro, Besprechungs- oder Schulungsraum benutzt wurde. Gut vorstellbar wäre auch, diesen Bereich als Atelier zu nutzen, da eine große Fensterfront für guten Lichteinfall sorgt. Über eine eigene Haustür erreicht man das Obergeschoß, das sowohl Platz zum Wohnen bietet, aber auch als Erweiterung der gewerblichen Flächen dienen könnte. Ein großer Wellnessbereich, mit Zugang zum naturnahen Gartenanteil, lässt keine Wünsche offen. Dieses Objekt eignet sich für Käufer, die eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach suchen. Mit etwas Phantasie, Gespür und handwerklichem Geschick können Sie den Hausanteil

ebenso komplett zu Wohnzwecken nutzen. Auch für Investoren bietet diese Immobilie eine interessante Perspektive, mit der sich gewinnbringend wirtschaften lässt.

**Kontakt: Christian Knoll 0664 / 2288700**



