SELFIMMO

Repräsentatives Wohnhaus mit Geschäftsbereich und angrenzenden Veranstaltungsräumen

250 m² • 1995 • Villa

Haus • 3812 Groß-Siegharts

ObjektNr.: 201

650.000 €

SELFIMMO

Daten im Überblick

PLZ	**3812**
Ort	**Groß-Siegharts**
Wohnfläche	**250 m²**
Baujahr	**1995**
Zimmeranzahl	**8**
Grundfläche	**1173 m²**
Zustand	**Sehr gut/Gut**
Böden	**Fliesen, Parkett**
Heizung	**Gasheizung, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Kachelofen**
Verfügbarkeit	**Ab sofort**
Terrasse	**Ja**
Garten	**Ja**
Wintergarten	**Ja**
Kaufpreis	**650.000 €**

Ausstattung

- Abstellraum
- Einbauküche
- Garage
- Teilmöbliert

• Keller

Energiekennzahlen

HWB (Heizwärmebedarf)	**76 kWh/(m²a)**
HWB-Klasse	**C**
fGEE (Gesamtenergieeffizienz)	**2.08**
fGEE-Klasse	**F**

HWB-Klasse

A++	A+	A	B	**C**	D	E	F	G

fGEE-Klasse

A++	A+	A	B	C	D	E	**F**	G

Beschreibung

Architektonisch sehr ansprechendes und lichtdurchflutetes Objekt mit großzügigem Ambiente: Indoor-Pool, Dampfbad, Fitnessraum, Wintergarten, begehbarer Kleiderschrank, glasüberdachte Terrasse, ein kleiner künstlich angelegter Bach im Garten und vieles mehr. Durch den nicht einsehbaren Innenhofgarten ist 100%ige Wohnprivatsphäre gewährleistet.

Die Fliesen, Parkettböden, Fenster, Türen und die übrige verkaufsgegenständliche Ausstattung sind aus hochwertigem Material. Das Objekt ist teilmöbliert.

Der Geschäftsbereich eignet sich bestens als Kanzlei, Praxis, Büro oder Firmenstandort – Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Wohn- und Nutzflächen (m² ca.)

- Geschäft EG: 190,50
- Wohnbereich EG: 82,56
- Wohnbereich OG: 164,70
- Nebenräume EG: 20,96
- Fitnessraum: 41,89
- PKW-Garage: 96,95
- Gartenfläche: 366,00

Veranstaltungsgebäude

Das Gebäude verfügt über einen ebenerdigen Zugang durch ein Glasportal in Räumlichkeiten mit schönem Tonnengewölbe. Die Räume wurden in den Jahren 2013 und 2014 von Grund auf saniert

und neu gestaltet. Sie teilen sich auf in einen vorderen Eingangsbereich mit 2 Toiletten, Garderobe und Stiegenaufgang zum oberen Bereich – dieser ebenfalls mit Toilette, Abstellraum und Zugang zum großen Dachboden, welcher über dem Gewölbe aufwendig durch einen Feilboden begehbar gemacht wurde.
Angrenzend an den Eingangsbereich im Erdgeschoß befindet sich der große Raum mit Tonnengewölbe und dahinter, durch ein Schmiedeeisentor zugänglich, ein weiterer Raum mit ebenfalls Tonnengewölbe und Weinkelleratmosphäre.
Die Böden im Eingangsbereich, Obergeschoß und in den Sanitärräumen sind aus großformatigem Steingut, die Wände in den Sanitärräumen gefliest. In den Räumen mit Tonnengewölbe wurden alte Bodenziegel verlegt.
Die Räumlichkeiten sind mit einer Zu- und Abluftanlage ausgestattet, sodass sich das Raumklima sehr gut steuern lässt. Im Sommer sind die Räume wegen der äußerst dicken Außenmauern von Natur aus angenehm kühl, im Winter normal temperiert. Das Gebäude verfügt über jeweils einen Kaminanschluss im Ober- und Untergeschoß. In die Wände wurden vorsorglich Warmwasserleitungen (Wandheizung) verlegt, sodass die Räume über eine Luftwärmepumpe oder durch Anschluss an das örtliche Fernheizwerk (noch zu installieren) beheizt werden können.
Im vorderen Bereich gibt es einen alten, aus Schiefersteinen errichteten, beleuchteten Brunnen, der mit einer begehbaren Glasplatte abgedeckt ist. Die Räume sind teilmöbliert und mit einem Lichtschienensystem sowie zahlreichen Mauerspots ausgestattet. Die Innenarchitektur verbindet damit altes mit modernem Design.

Nutzfläche 252 m², Grundstücksfläche 315 m².

Die Räumlichkeiten eignen sich für eine vielseitige Nutzung. Bisher wurden sie für kleinere Veranstaltungen wie Privatpartys, Geburtstags- und Hochzeitsfeierlichkeiten genutzt. Denkbar wäre auch die Einrichtung eines Bauernladens oder Ähnlichem.

Kaufoptionen

Das Wohn- und Geschäftshaus kann auch ohne das Veranstaltungsgebäude erworben werden.

Hinweis: Temporäre Gebührenbefreiung beim Grundbuchsgericht noch bis zum 30.06.2026 bei Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum (Hauptwohnsitz).

Lage

Groß-Siegharts ist eine kleine Stadt mit bester Infrastruktur und allen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Vor Ort finden sich unter anderem Apotheke, Fachärzte, Kindergarten und Schulen, Supermarkt, Bäckerei, Café und Gasthäuser, Lagerhaus, Werkstätten und diverse Handwerksbetriebe, Friseur und Physiotherapie, Freibad, Post, zwei Banken, Polizei, Tankstelle sowie eine Busanbindung und Radwege.

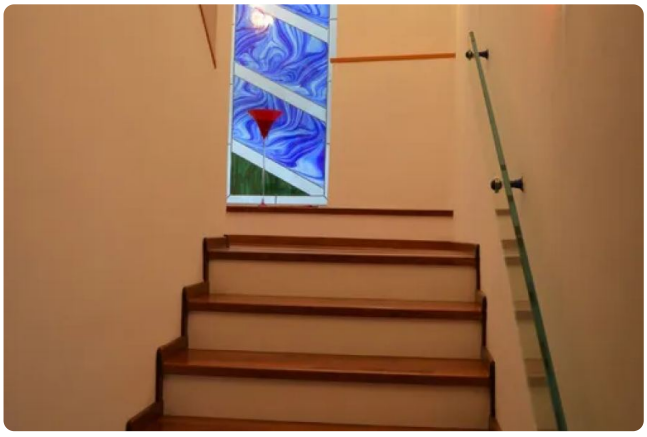
Weitere Einkaufszentren befinden sich in der rund 10 Kilometer entfernten Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya.

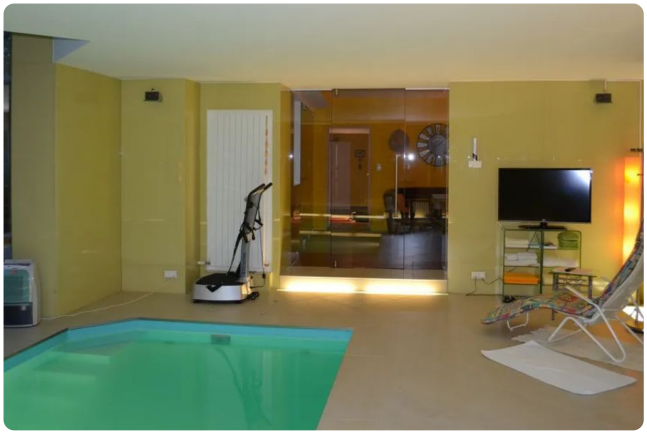
Die Region bietet ein angenehmes Klima, viel Ruhe und Natur. Der 111 km lange Thaya-Rundradweg führt direkt durch die Kleinstadt.

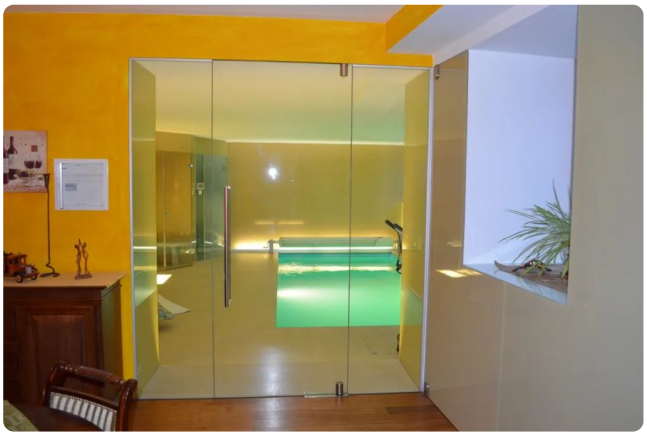
Sonstiges

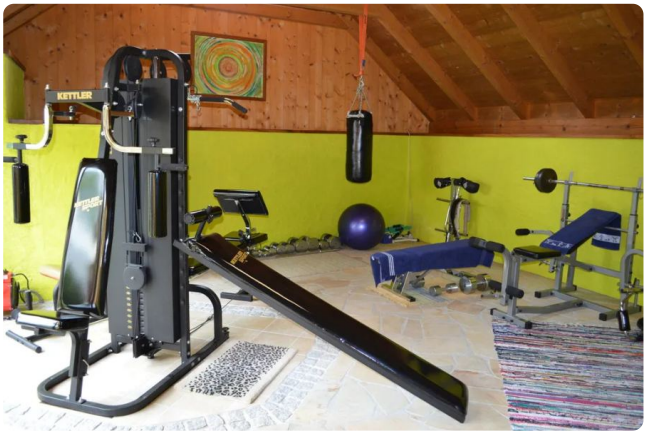
Ein Anschluss des Objekts an das örtliche Fernheizwerk (Hackschnitzel-Heizung) ist in Zukunft möglich.

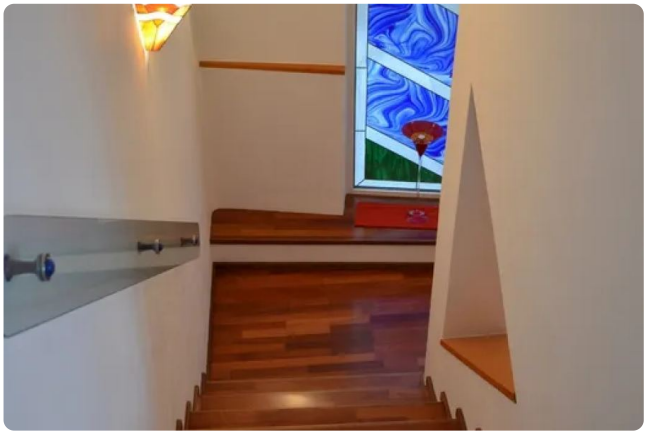
Impressionen

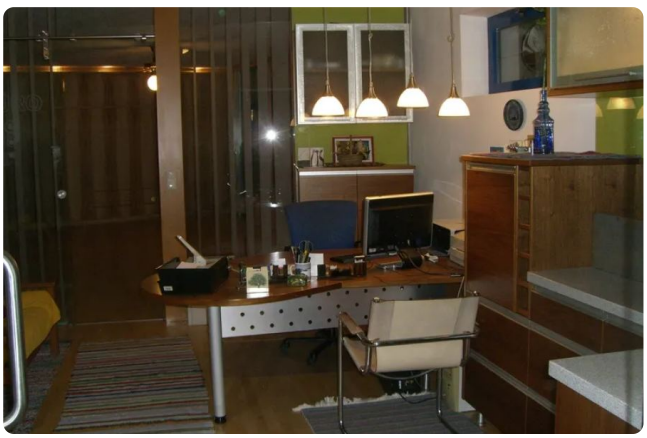




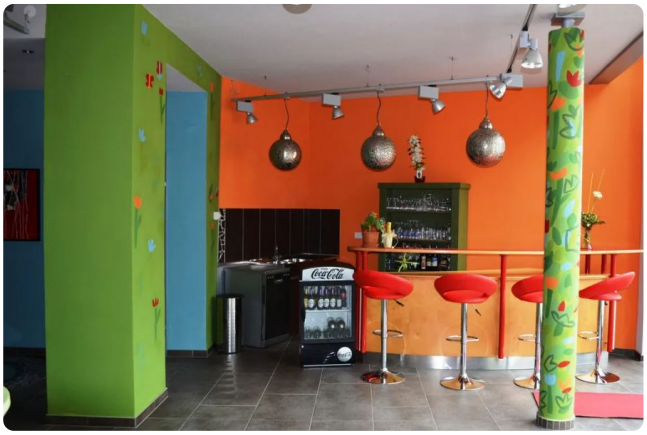


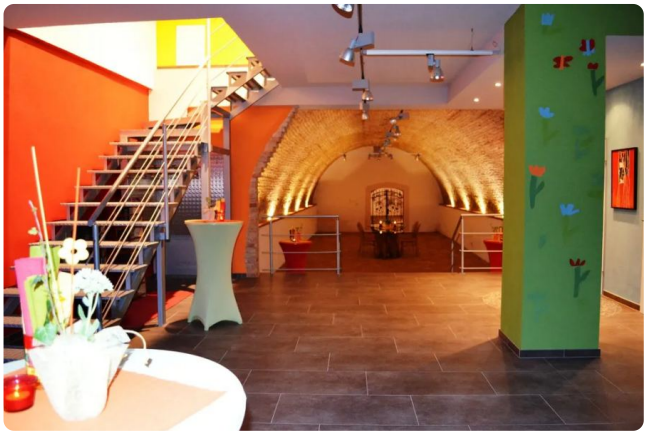

KETTLER

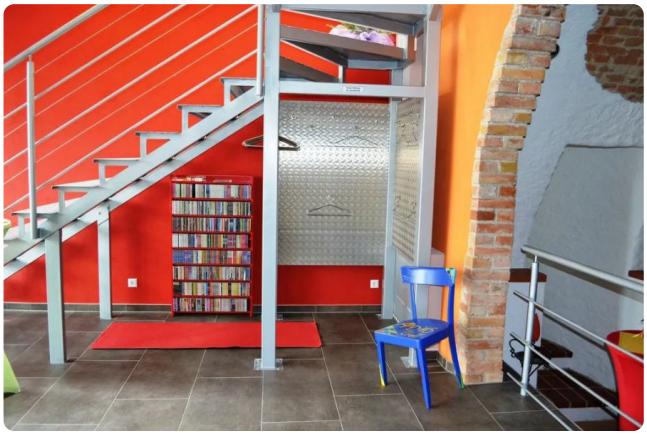


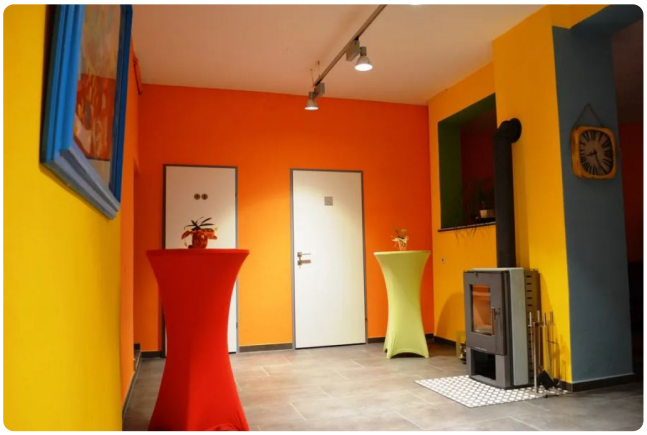


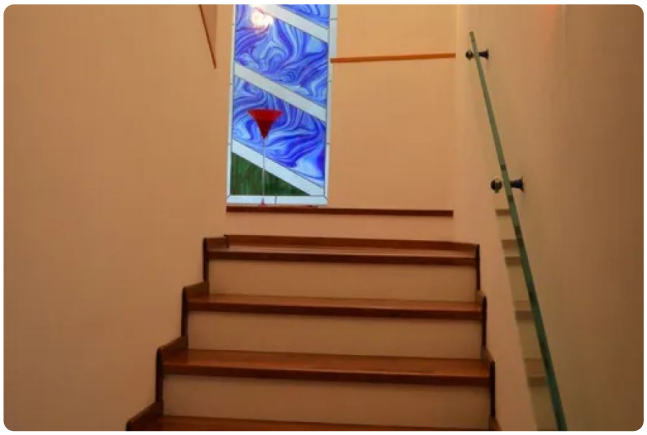
ANDRE
KELLER

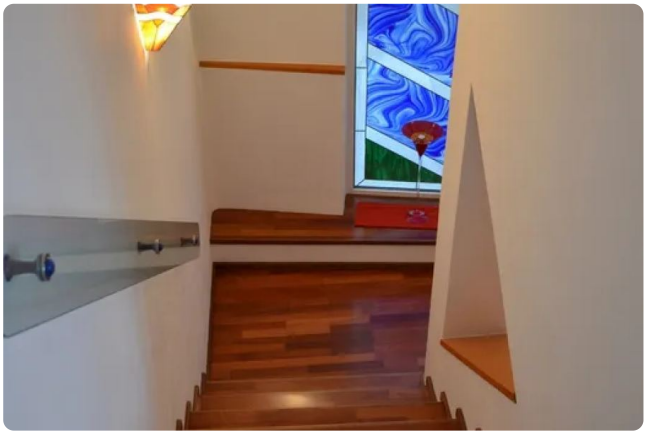


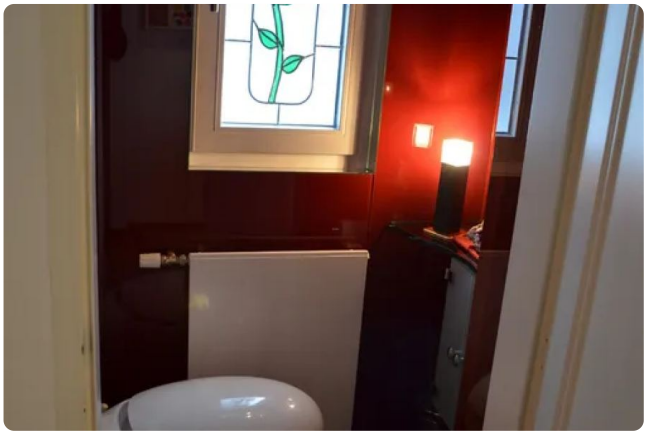


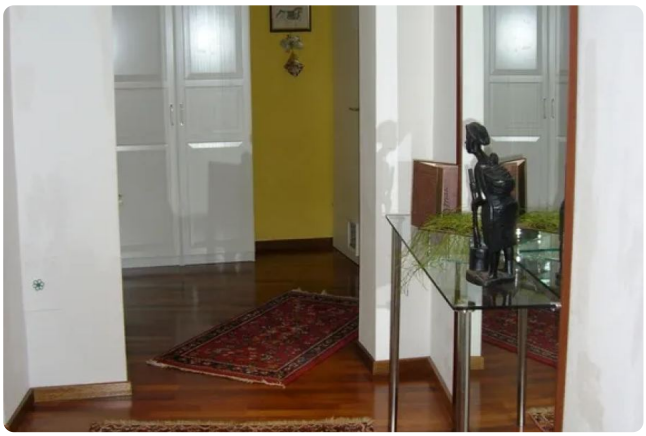


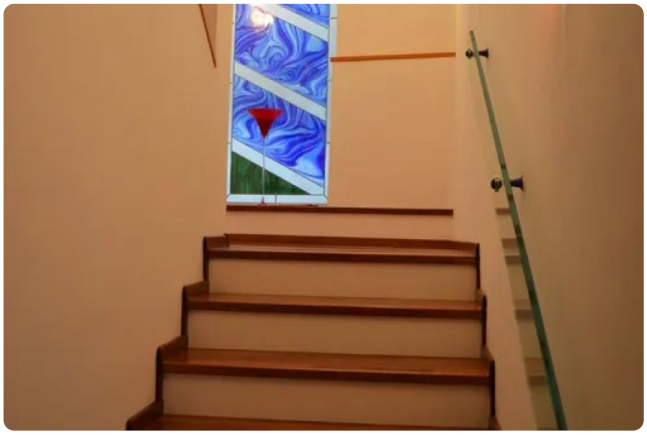


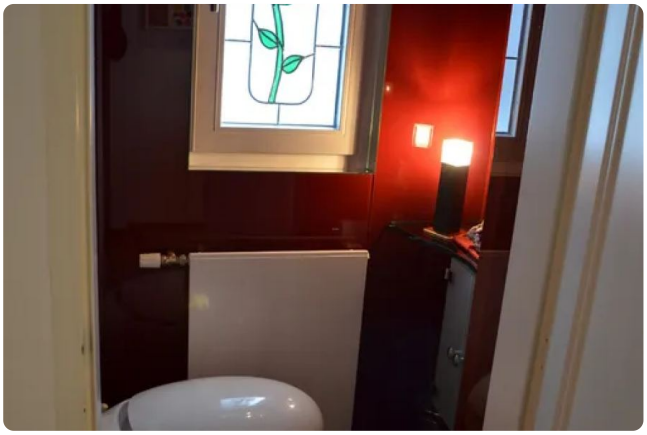


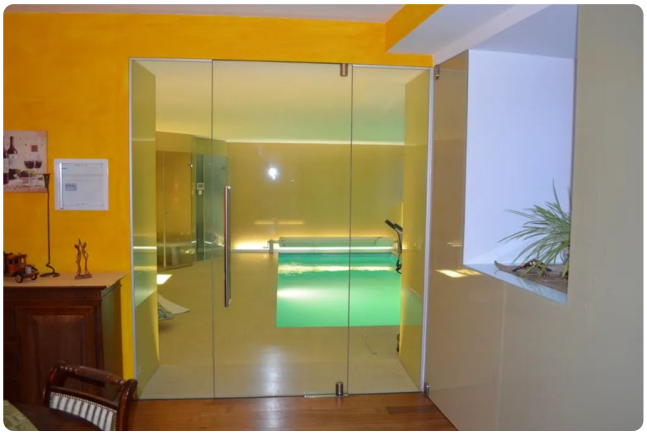


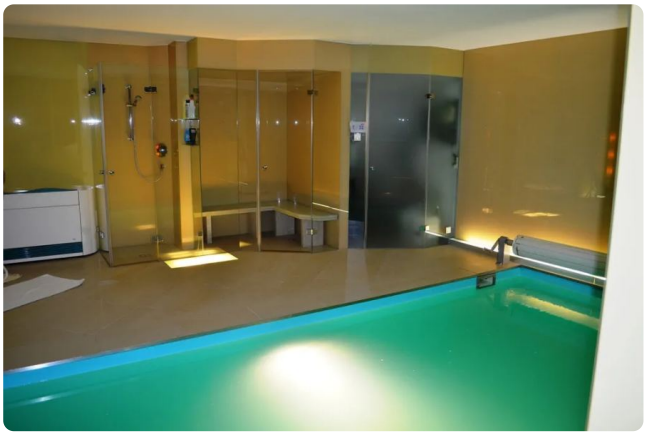


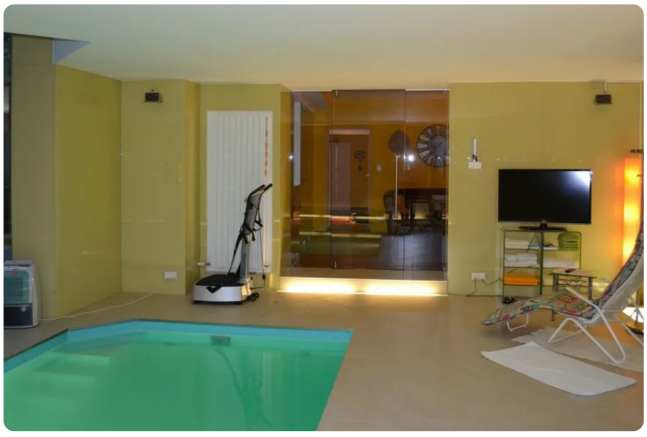


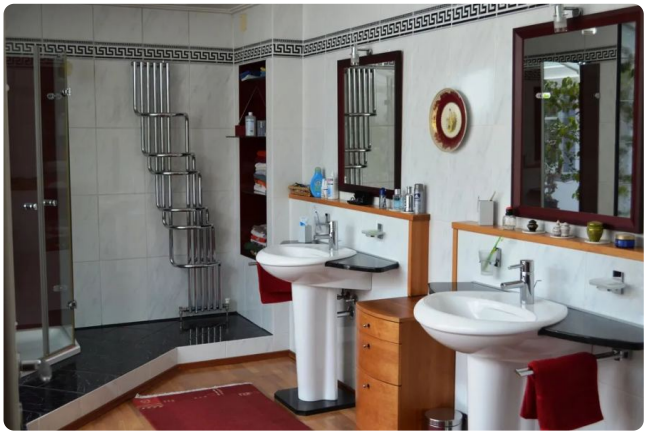


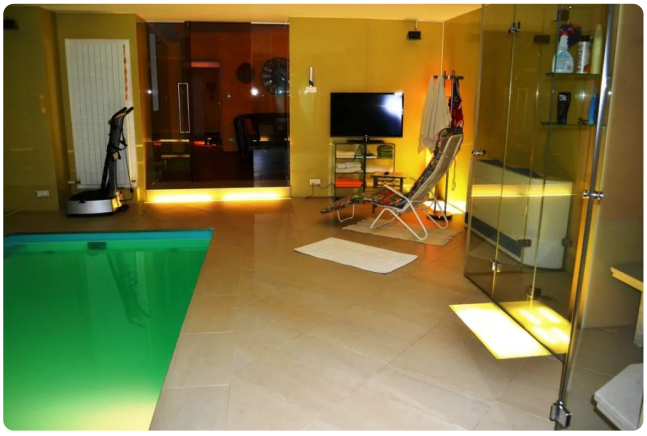


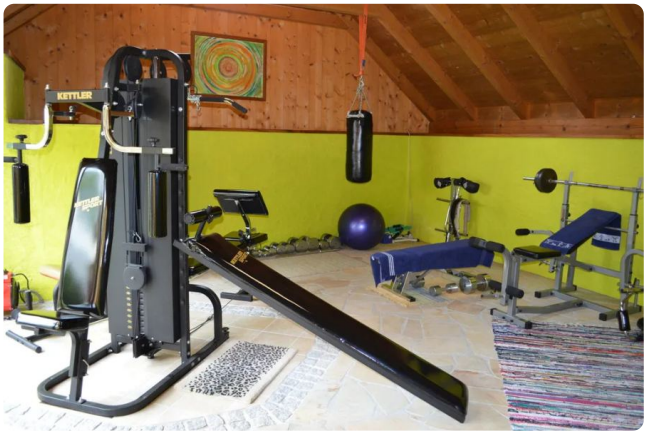


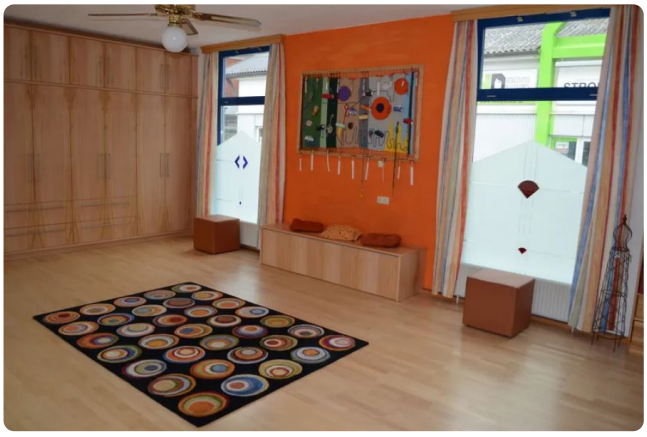









KETTLER



SELFIMMO

Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
KREDIT ANGEBOT
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	**650.000 €**
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	**70.850 €**
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	22.750 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	7.150 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	9.750 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	23.400 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	7.800 €
Gesamtkosten	**720.850 €**

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	**144.170 €**	**360.425 €**
Kreditbetrag (Fremdkapital)	**576.680 €**	**360.425 €**
Voraussichtliche monatliche Rate	**2.383 €**	**1.490 €**

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner kredit-angebot.at.

Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.