



#0001009078

## GELEGENHEIT: EHEMALIGE FILIALE DER RAIFFEISENBANK SAMT DREI WOHN EINHEITEN IN SENFTENBERG SUCHT EINEN NEUEN EIGENTÜMER

3541 Senftenberg



Purchase price: 250.000,00 €

Living Area: 278,80 m<sup>2</sup>

Rooms: 8



YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Das Objekt ist eine tolle Gelegenheit für Investoren oder auch Unternehmer die Immobilie einer ehemaligen Filiale der Raiffeisenbank Krems im Zentrum von Senftenberg zu erwerben. Im Erdgeschoss befindet sich das gewerblich genutzte Objekt in Form der ehemaligen Filiale, während im Obergeschoss drei Wohnungen, derzeit bestandsfrei, beste Renditemöglichkeiten durch eine mögliche Vermietung bieten.

Im Erdgeschoss begrüßen Sie ein helles Foyer, die ehemalige Kassenhalle sowie mehrere Büro-Sanitär- und Lagerräume, eine kleine Teeküche sowie ein Technikraum.

Über eine außen liegende Stiege erreichen Sie separat die drei Wohnungen, eine Dreizimmerwohnung und zwei Einzimmerwohnungen mit jeweils getrennten Sanitär- und Küchenbereichen.

Beheizt wird die Liegenschaft im Erdgeschoss anhand einer Gasetagenheizung, die Wohnungen im Obergeschoss durch Elektroheizungen. Ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind auf Eigengrund vorhanden. Zusätzlich wäre noch ein Rohdachboden als Lager- und Stauraum vorhanden, ebenfalls über den Außenbereich zu begehen.

Insgesamt bietet das Objekt viel Potential und verlangt vor allem nach viel Farbe und Investitionen, um heutigen Wohnbedürfnissen und der guten Wohnlage vollends gerecht zu werden.

Auch der in Hanglage befindliche, terrassierte Gartenteil ist ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft und bietet durchaus interessante Nutzungsmöglichkeiten.

Durch die ländliche Lage können urbanes Wohnen am Land mit den infrastrukturellen Einrichtungen und der Anbindung an die Stadt Krems an der Donau bestens vereint werden!



Nützen Sie diese einmalige Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen persönlichen Eindruck dieser wirklich außergewöhnlichen Liegenschaft machen zu können!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.




## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	House: Other, Commercial: Other, Salesroom, Apartment House, Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1976
Construction status	Finished
Construction Completion Date	06.06.1977
Heating	Central Heating: Gas, Central Heating: Electric
Car Spaces	5 x Open

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	03.04.2024
Valid until	02.04.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	169,00
HWB Class	 E
fGEE Value	1,97



fGEE Class

**D**

**SEGMENTATION**

Total Rooms

**8**

Bathrooms

**3**

Toilets

**4**

**AREAS**

Living Area

ca. 279 sqm

Base Area

ca. 992 sqm



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	250.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	250.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Der Ort Senftenberg ist ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Krems und der Wachau sowie dem nahe gelegenen, direkten Anschluss an die S5 Richtung Wien und St. Pölten sehr beliebter Wohnort. Senftenberg liegt im Weinbaugebiet Kremstal, ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Krems, wo alle Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs erfüllt werden.

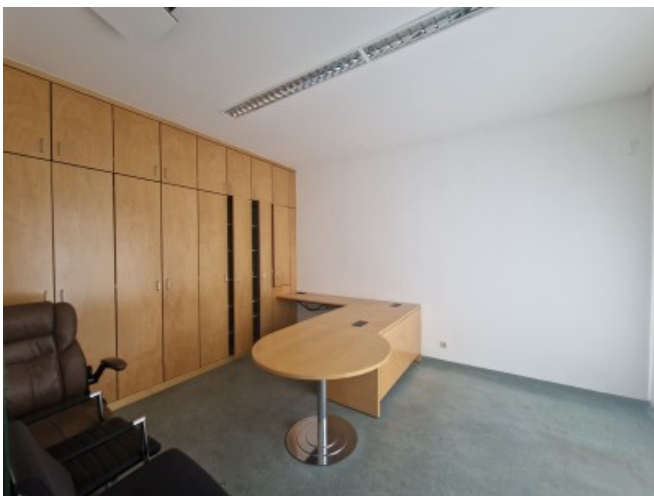
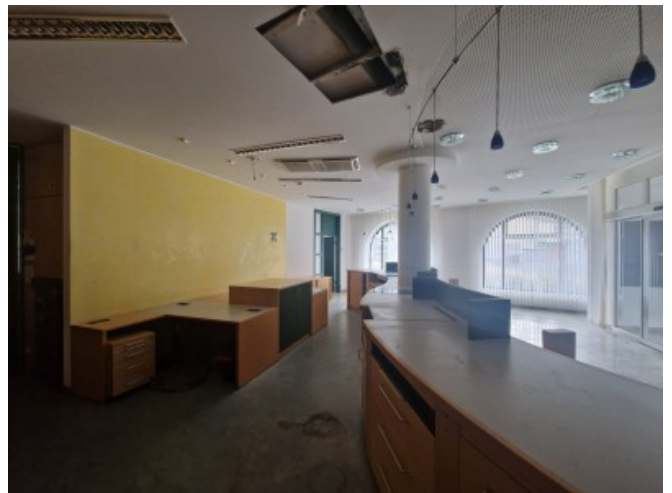
Im Ort selbst sind die Burgruine Senftenberg als touristische Attraktion, ein Campingplatz, der Kloostergarten Imbach, ein Wasserwerk, eine Veranstaltungshalle, eine Bäckerei, eine Fleischhauerei, ein Kaffeehaus, ein Gasthaus, Tischlereien sowie ein Kindergarten, eine Volksschule und vieles mehr vorhanden.

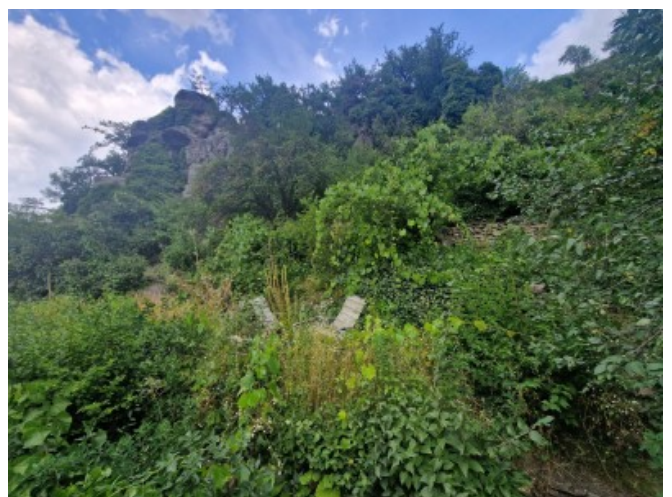
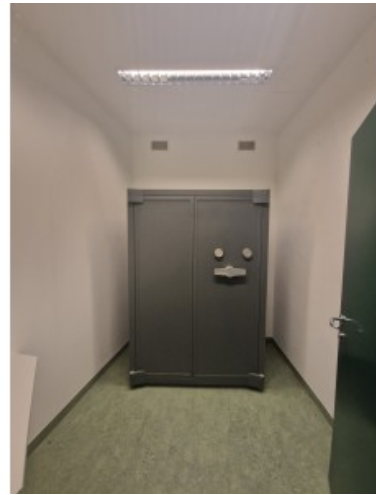
Die Weinberge und Wälder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.





GALLERY











"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at



**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

