



#0002000250

## Wohnhaus mit neuer Arztpraxis - Horn Nähe

3580 Mödring



Kaufpreis: 390.000,00 €

Wohnfläche: 300,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Prok. Ferdinand Schönfelder

Geschäftsstellenleiter, Immobilienmakler

Waldviertel Immobilien Vermittlung

ferdinand.schoenfelder@w-i-v.at

+43 664 432 11 14

+43 2822 52681





## BESCHREIBUNG

Nur wenige Kilometer von der Bezirksstadt Horn entfernt, steht dieses ehemalige Gasthaus mit einer großen, renovierten Wohneinheit, einer neuen Arztpraxis und einem noch großen, unsanierten Hausteil zum Verkauf.

Die 2019 neu adaptierte ca. 105 m<sup>2</sup> große Arztpraxis unterteilt sich in einen Empfang, ein Besprechungszimmer, einen ca. 30 m<sup>2</sup> großen Behandlungsraum, einen Warteraum, ein Labor, zwei WCs und einen Abstellraum.

Die renovierte Wohnung im Obergeschoss gliedert sich in einen Vorraum, einen sehr geräumigen Koch-Ess-Wohnbereich mit einer modernen, neuwertigen Küche, einen Sanitärbereich mit Waschbecken und WC, eine Dusche sowie fünf Schlafzimmer.

In den letzten Jahren wurde viel Zeit und Geld in die Renovierung dieser Liegenschaft investiert. Rund die Hälfte der ca. 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind bereits renoviert.

Der ehemalige Veranstaltungssaal im Erdgeschoss sowie sieben Zimmer plus Nebenräume im Obergeschoss können bei Bedarf für eine Wohnraumerweiterung verwendet werden.

Im Erdgeschoss befinden sich weitere Abstell- und Lagerräume sowie die Zentralheizung mit Öl und festen Brennstoffe.

Für die Freizeitgestaltung steht eine überdachte Sommerküche mit Sitzgelegenheit zur Verfügung, um den schönen Blick auf den begrünten, uneinsichtigen Innenhof zu genießen.

Die Liegenschaft ist ideal für alle, die einen Nutzen für die bereits vorhandenen Wohnräume und die eigene Praxis haben und noch viele Ideen für den weiteren Ausbau dieser schönen Liegenschaft bereits im Kopf haben.

Für weitere Fragen sowie Besichtigungswünsche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Heizung	Zentralheizung: Öl, Zentralheizung: Holz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.083,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2

### MERKMALE

Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	390.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	390.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	nach Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan Ordination](#)

[Grundrissplan OG unsaniert](#)

[Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501-1984 - Stand 1.1.2024](#)

[Nebenkostenübersicht+Info temp.Gebührenbefreiung\\_per062024](#)

