

## KONTAKT



### Bettina Auer

Telefon : **+43 2732 22133-31**  
Mobil : **+43 676 3551040**  
E-Mail : **b.auer@kuttenger-immobilien.at**  
Büro : **Kuttenger Immobilien**  
Adresse : **3500 Krenns an der Donau,  
Lederergasse 17**

Weitere Objekte von diesem Makler



## GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3348/941**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3872 Amaliendorf**  
Kaufpreis: **€ 189.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 780,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **9**

## BESCHREIBUNG

### Glücklich wohnen am Land

Ehemaliger Nahversorger-Laden (ca. 147 m<sup>2</sup>) mit zahlreichen Nebengebäuden (11 Garagen) und vermieteter (jederzeit kündbarer) ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnung im Obergeschoss.

Der Großteil der Grundfläche (1467 m<sup>2</sup>) ist BK (Bauland-Kerngebiet), 966 m<sup>2</sup> Vp (private Verkehrsfläche gewidmet).

Die Liegenschaft im Ortszentrum von Amaliendorf bietet großartiges Potential für vielfältige Verwendungsmöglichkeiten.

In unmittelbarer Nähe findet sich ein großartiges modernes Holz-Wohnhaus, das sich ideal als Familienwohnsitz anbietet.

**KONTAKT: 0676 3551040 - Bettina Auer**

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

*Hinweise:*

*Wir weisen auf unsere Eigenschaft als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Objektbesichtigungen erfolgen ausnahmslos auf eigene Gefahr, im Schadensfall wird von uns keine Haftung*

übernommen. Es wird festgehalten, dass Ihnen dieses Anbot erstmals durch Kuttenger Immobilien bekannt gemacht wurde. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Bei Kauf, Miete oder ein zweckgleichwertiges Geschäft dieses Objekt oder andere Objekte des Verkäufers (auch durch Interessensgemeinschaften) betreffend sowie bei Weitergabe der Informationen an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung! Insbesondere gelten die Bestimmungen § 10 und § 15 der IMV - 297/1996 + 2010/58 BGBl. vereinbart. Sollte Ihnen diese Geschäftsgelegenheit bereits bekannt gewesen sein, so ersuchen wir um Ihre schriftliche Nachricht innerhalb von 5 Werktagen, andernfalls gilt diese Provisionsregelung als vereinbart. Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Auftraggebers und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten neben unseren AGB, welche auf unserer Homepage abrufbar sind, auch die beiliegenden Kauf und Nebenkosten.

---

Kaufpreis: **€ 189.000,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

---

Wohnfläche: **ca. 780,00 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksgrosse **ca. 2.433,00 m<sup>2</sup>**

---

Zimmer: **9**  
Bäder: **1**  
WC: **2**  
Keller: **voll unterkellert**  
Möblierung: **Küche**  
Heizung: **Pellets - / Biomasse**  
Zustand: **befriedigend**  
Geschosszahl: **2**  
Garage: **11**

---

**Öffentliche Anbindung:** Bus; **Lage:** Dorfzentrum

---



