

**DIE GELEGENHEIT: 900 m<sup>2</sup> WOHN-NUTZFLÄCHE! WOHN-  
UND GESCHÄFTSHAUS NAHE WIEN!**



P1010901

**Objektnummer: 3814\_484**  
**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2013 Großstelzendorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2010
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

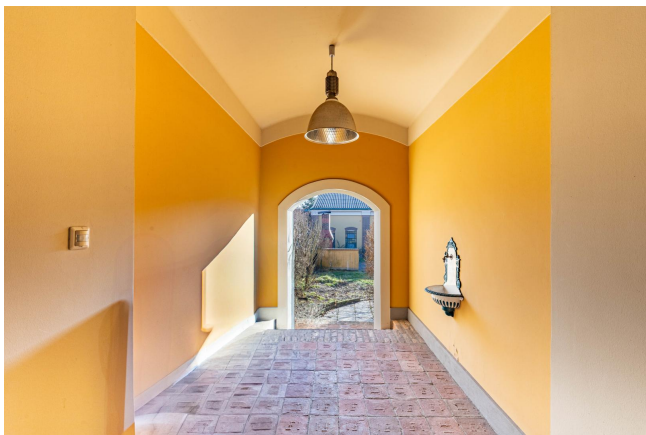


**Jasmina Ibrahimbegovic**

RE/MAX GOLD  
Anton Ehrenfried Straße 7a  
2020 Hollabrunn

T +43 699 106 54 170 170













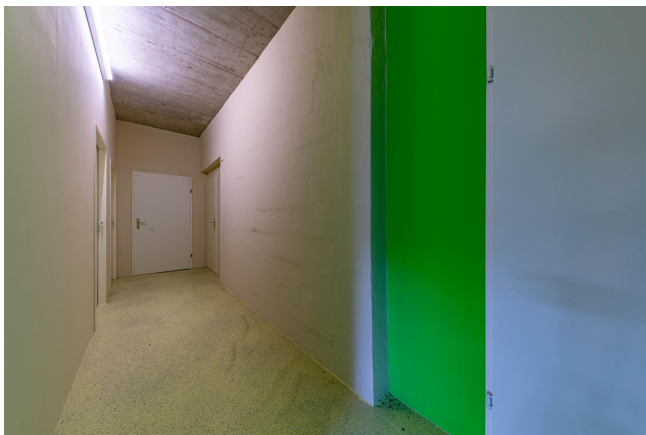


































## Objektbeschreibung

Gewerbeimmobilie mit Wohn- und Bürotrakt – einzigartige Gelegenheit! Diese attraktive Wohn- und Gewerbeimmobilie in Großstelzendorf vereint auf ideale Weise Büro-, Lager-, Arbeits- sowie Wohnflächen. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- sowie der Bürotrakt. Im Anschluss befindet sich der Arbeitsbereich (div. Hallen, Werkstätte, Lagerräume). Dazu gehören auch separate WC-Anlagen, die für maximalen Komfort und Funktionalität sorgen. Die Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Wohntrakte, bietet maximalen Komfort und Privatsphäre. Der uneinsehbare Innenhof sowie der Schwimmteich mit idyllischem Strand sind nur einige der vielen Highlights, die diese besondere Liegenschaft bietet. Im hinteren Bereich der Liegenschaft, der auch separat begehbar ist, befinden sich die vermieteten Büro- und Lagerflächen. Eine dzt. zum Teil vermietete Kleingarten Siedlung mit fünf kleineren Parzellen befindet sich ebenfalls in diesem Bereich. Eckdaten: • Wirtschaftshof mit 5 m breiten Zufahrtsweg • Bürogebäude und Schauraum mit Teeküche, Sanitäranlagen ca. 215 m<sup>2</sup> Gasheizung- renoviert vor 15 Jahren • Wohnhaus: ca. 105 m<sup>2</sup>, errichtet vor ca. 15 Jahren, Fußboden und Wandheizung-Raumhöhe bis 3.3 m • Halle 1: ca. 20x21 m Werkstatt, Lager, WC, Garage wärmegeklämt (dzt. teilweise vermietet) • Halle 2: Schwimmhalle geplant (Schwimmbecken bereits in der Decke eingebaut) • Lagergebäude ca. 170 m<sup>2</sup>: teilweise vermietet • Mieteinnahme dzt. ca. € 2.900,00 • 18 m tiefer Brunnen - Nutzwasser • Für Wohnhaus und Lager Frischluftbrunnen vorbereitet • Schwimmteich ca. 400 m<sup>2</sup> mit Bachlauf und Orangerie ca. 40 m<sup>2</sup> • ein zusätzlicher Altbestand als Abrissobjekt neben dem Verkaufsobjekt • Weinkeller • das Grundstück ist von beiden Seiten zugänglich AUFTEILUNG DER FLÄCHEN: WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE: ca. 700 m<sup>2</sup> Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit exklusivem Wohnbereich zu erwerben. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Großstelzendorf ist eine Ortschaft im Bezirk Hollabrunn im Weinviertel. In der benachbarten Ortschaft Göllersdorf finden Sie mehrere Bildungseinrichtungen (wie einen Kindergarten, eine Volksschule sowie eine Mittelschule), Heurige, Supermärkte und Ärzte sowie einen Bahnhof. In der Bezirkshauptstadt Hollabrunn, die nur 10 Minuten mit dem Auto entfernt ist, befinden sich mehrere Schulen, ein Spital, ein Einkaufszentrum (KaufEin), Kindergärten, Schulen, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien macht diesen Ort auch für PendlerInnen besonders interessant, mit den Zügen der ÖBB kommen Sie im Stundentakt nach Wien. Wochenendausflüge nach Tschechien sind von hier aus auch leicht möglich, die Excalibur City sowie der Freeport sind in gut 30 Minuten mit dem Auto erreicht. Genießen Sie das Leben so wie Sie es verdient haben, in einer Unterkunft, die Ihren Ansprüchen auch wirklich gerecht wird! Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte! Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Alle hier veröffentlichten Daten basieren auf den uns von dem Abgeber / der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.