

**Vielseitige Gewerbeimmobilie inklusive
Wohnungen/Apartments mit Entwicklungspotenzial in
zentraler Lage**

friends[®]
immobilien

friends[®]
immobilien

FROHE
Weihnachten

UND EIN SCHÖNES



NEUES JAHR 2025

WÜNSCHT IHNEN DAS GESAMTE FRIENDS TEAM!



Objektnummer: 310398

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2243 Matzen-Raggendorf
Baujahr:	1950
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	545,91 m ²
Heizwärmebedarf:	E 147,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 1,30
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

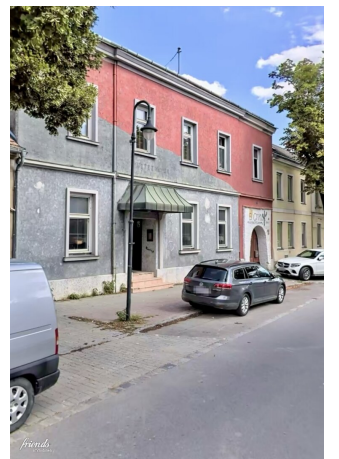


Vivien Kosa

Friends Immobilien GmbH
Hauptstraße 51
2340 Mödling

T +43 660 55 05 388
H +43 660 55 05 388
F +43 2252 25 57 98

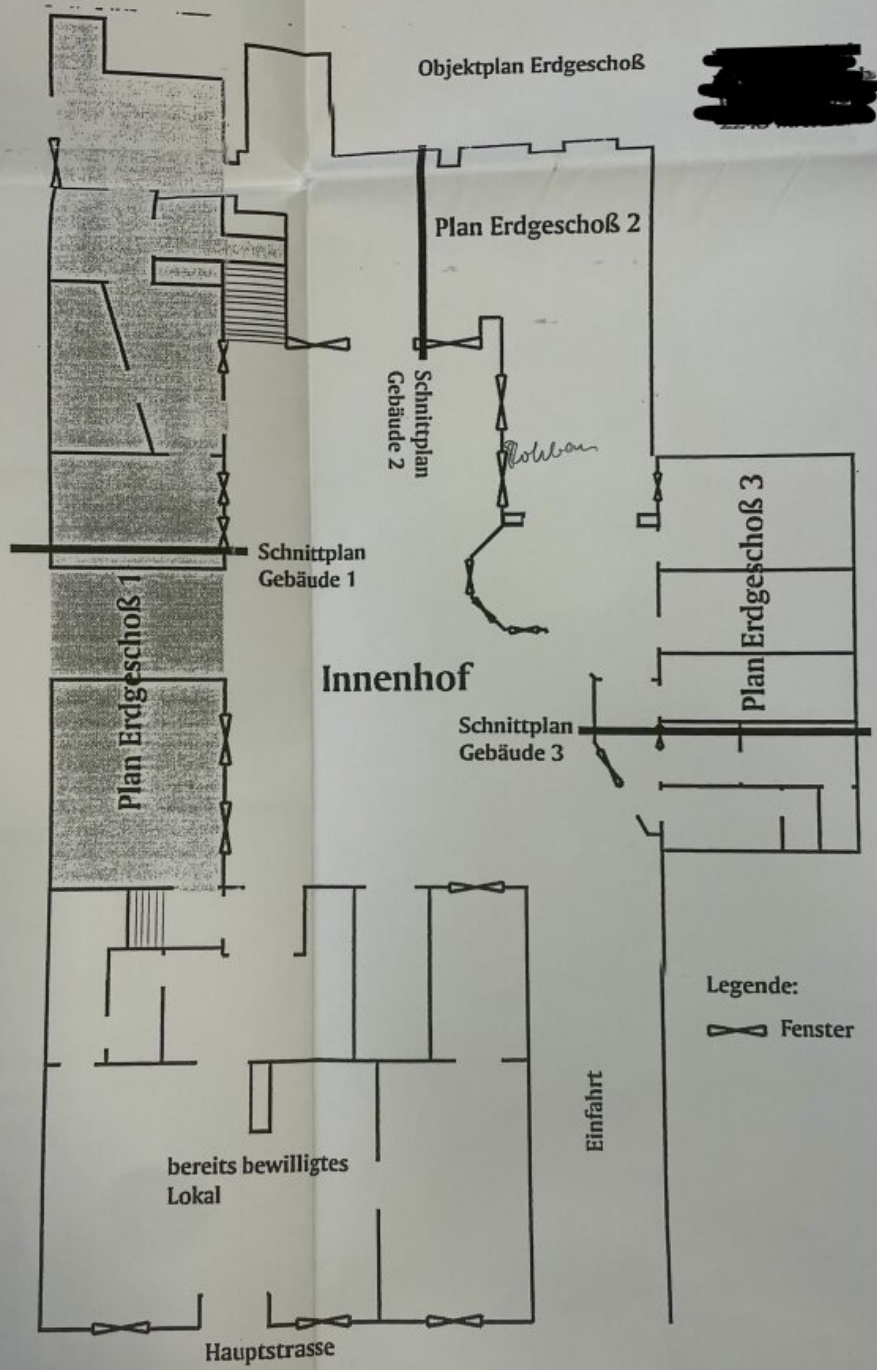
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





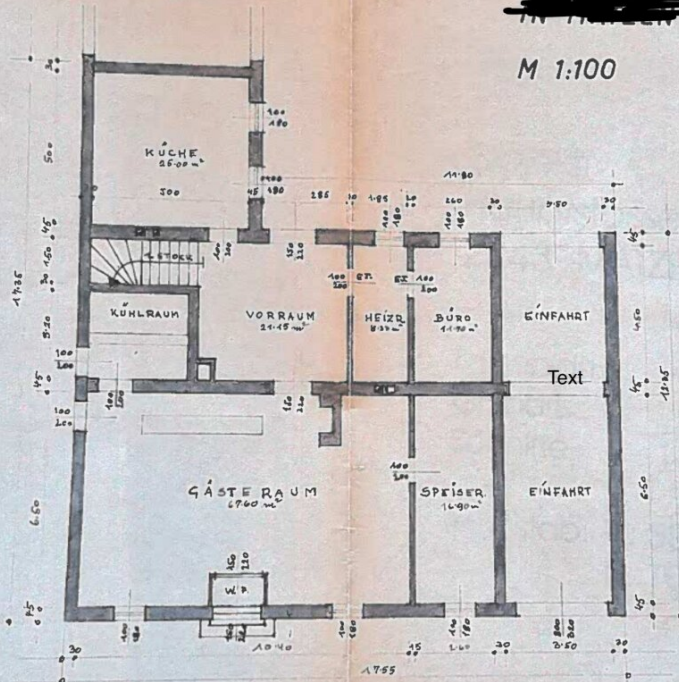






ERDGESCHOSS

M 1:100



Bezirkshauptmannschaft Günsersdorf

Hierauf bezieht sich der z. B. Bescheid vom 14. 11. 72 z. B. Nr. 211/72
Für den Bezirkshauptmann

Christian Springer
Christian Springer
Mayermeister
Matzen 37, R. 10

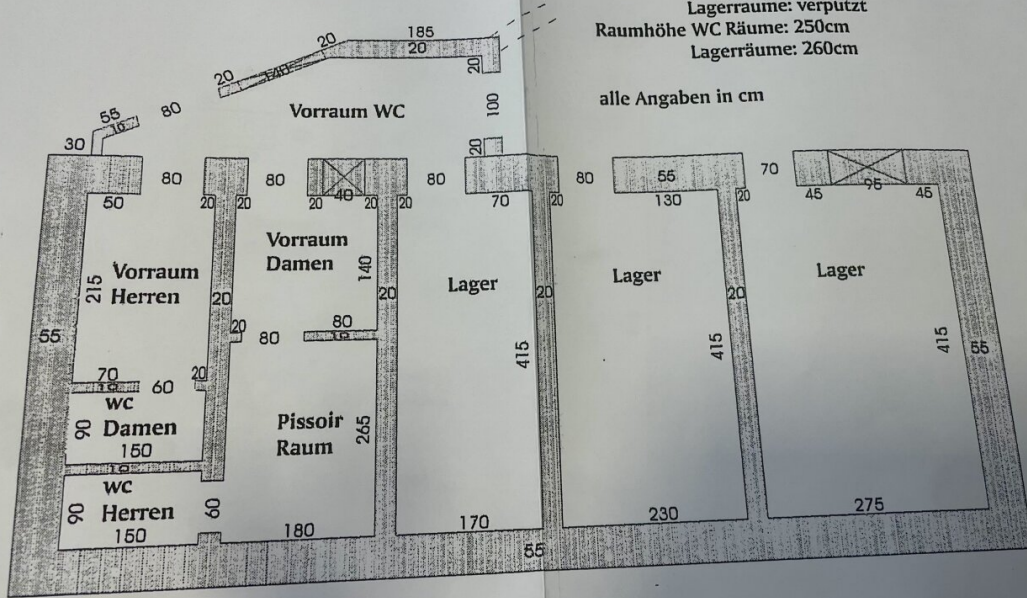
MATZEN IM NOVEMBER 1972

Plan Erdgeschoss 3

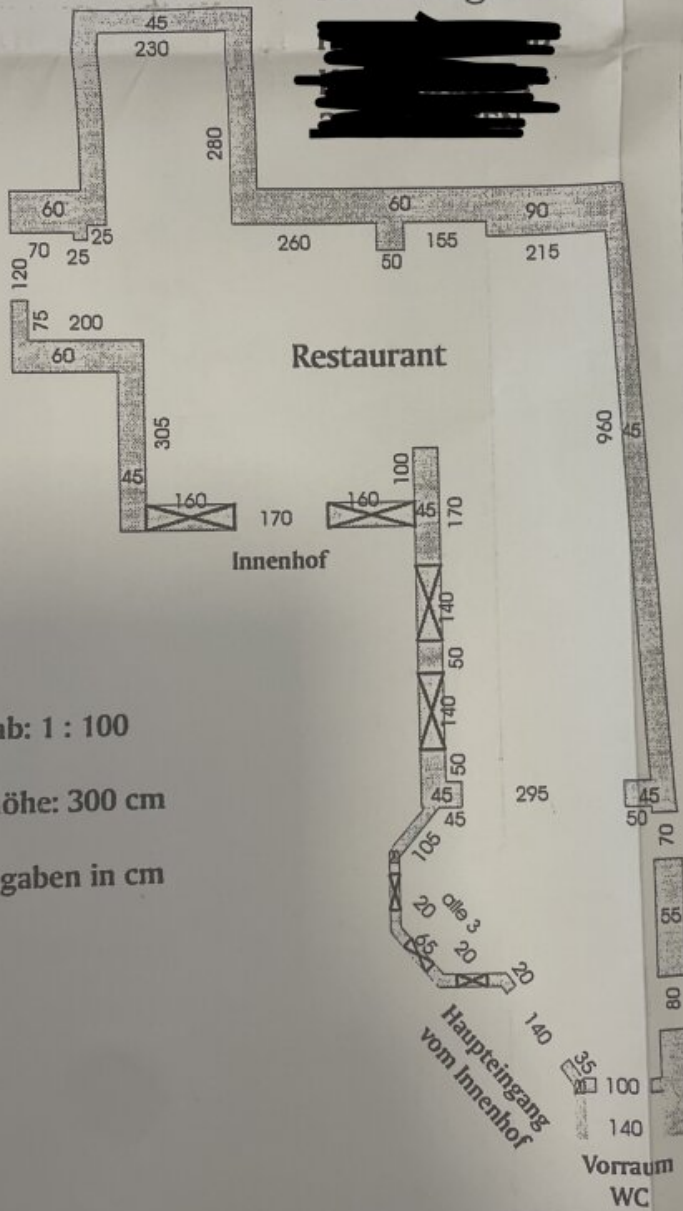
Maßstab: 1 : 50

Fußboden: sämtliche WC Räume: Fliesenboden
Lagerräume: Betonboden
Wände sämtliche WC Räume: Fliesen bis zur Decke
Lagerräume: verputzt
Raumhöhe WC Räume: 250cm
Lagerräume: 260cm

alle Angaben in cm



Plan Erdgeschoß 2

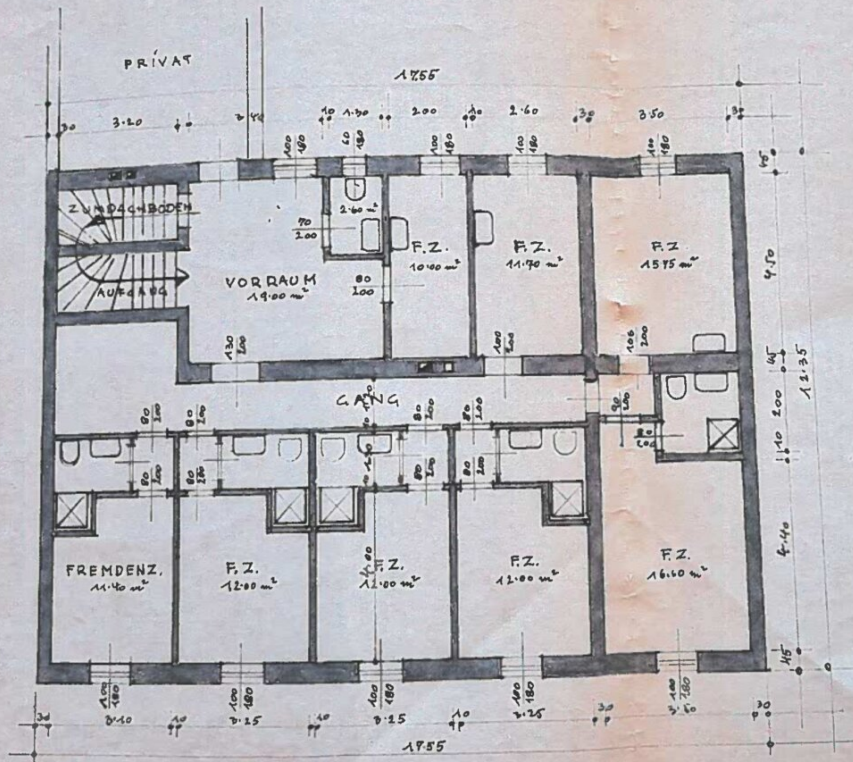


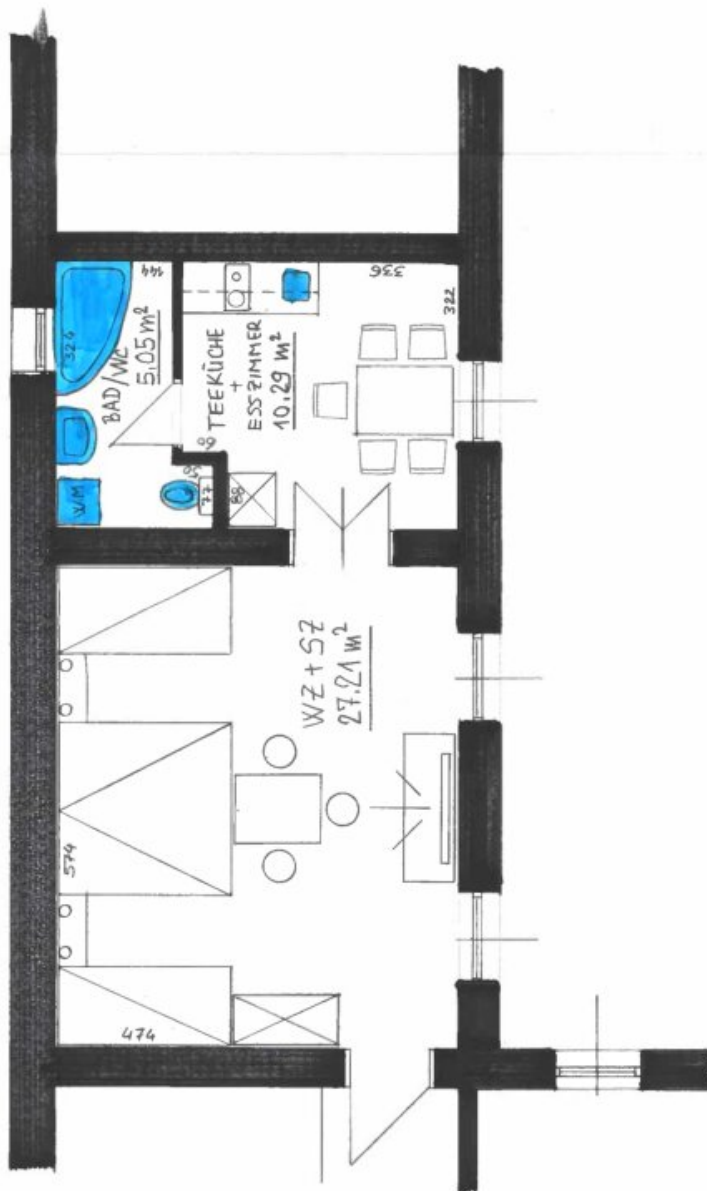
Maßstab: 1 : 100

Raumhöhe: 300 cm

alle Angaben in cm

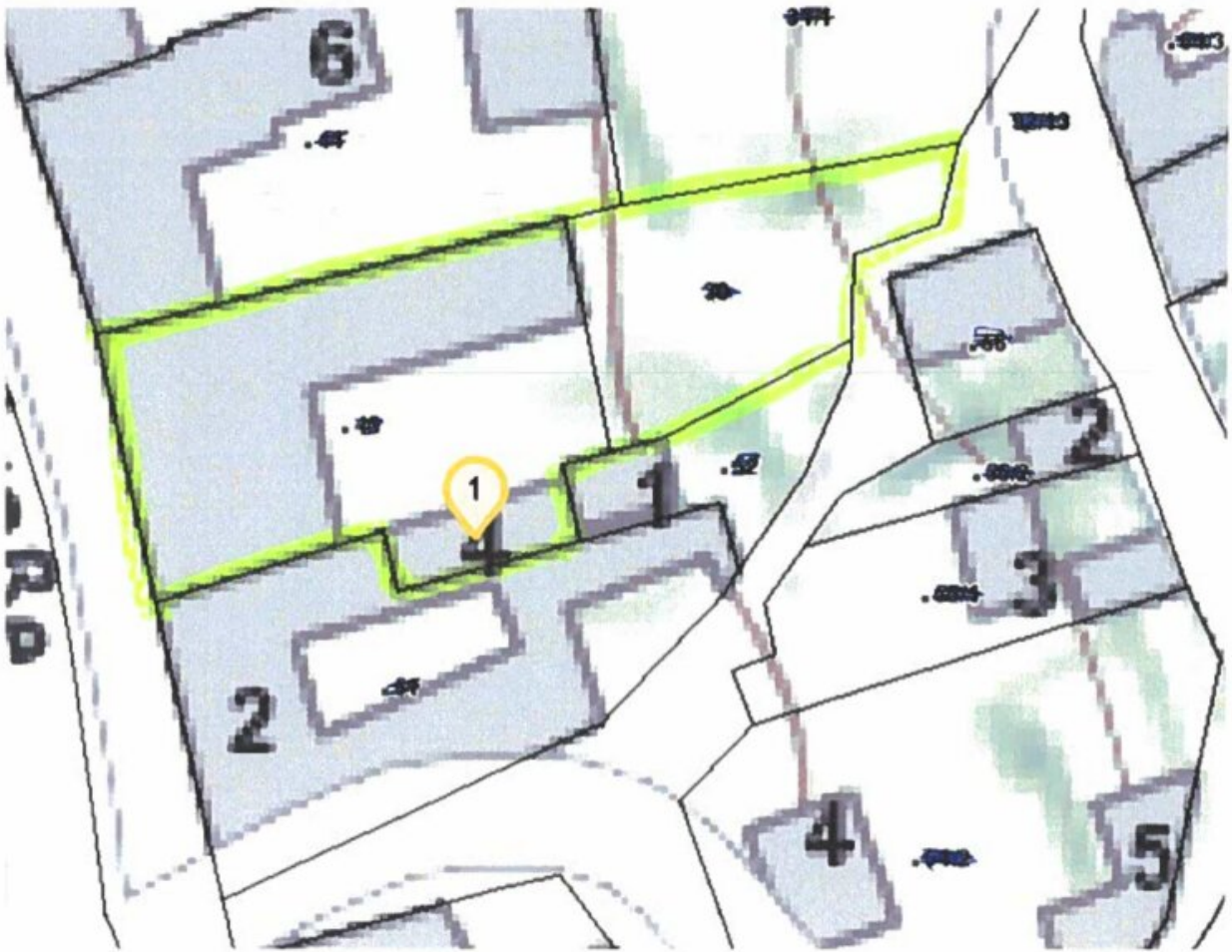
1. STOCK





ZIMMER Nr. 8

42,55 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Grundstück mit einer **Gesamtfläche von 865 m²**, das sowohl Gewerbe- als auch Wohnmöglichkeiten bietet. Die Immobilie befindet sich in einer guten Lage und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Investoren oder Unternehmer.

Details der Immobilie:

- **Restaurant im Innenhof** mit großer Terrasse, aktuell leerstehend – ideal für eine Gastronomie oder andere Gewerbenutzung.
- **Gewerbefläche im Erdgeschoss**, von der Straße aus begehbar, ebenfalls leerstehend – perfekt für Einzelhandel, Büros oder Kaffeehaus.
- **Lagerräume** für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.
- Im ersten Obergeschoss befinden sich **8 kleine voll ausgestattete teilsanierte Apartments/Wohnungen**, die als Mietwohnungen genutzt werden können.
- Im hinteren Teil des Grundstücks gibt es einen Teil, das sich in abbruchreifem Zustand befindet

Vorteile:

- Attraktive Lage mit guter Erreichbarkeit.
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch die Kombination aus Gewerbe und Wohnen.
- **Entwicklungspotenzial**

Die Immobilie ist eine großartige Investitionsmöglichkeit mit viel Potenzial für langfristige Einnahmen durch Vermietung oder Neugestaltung.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder alexander.schulze@investnest.at.“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <4.000m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap