EXPOSÉ

Objektnummer O2100168923 · Stand 20.11.2026



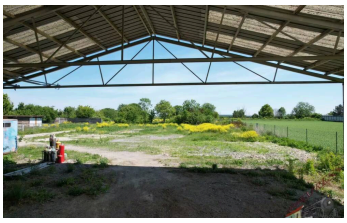
Gewerbe Grundstück in Trumau Bauland Betriebsgebiet

2521 Trumau

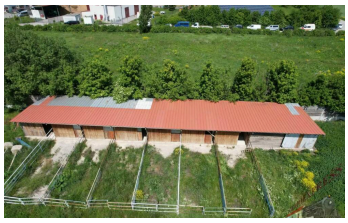
ZU VERKAUFEN

2.180.000 €

Wohn-/Nutzfläche	156 m²
Grundstück	15.966 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Objektart	Verkaufsfläche
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100168923









BESCHREIBUNG

Einzigartige Liegenschaft im Süden von Wien!

Zum Wohnen oder als gewerbliche Nutzung möglich.
Zum Verkauf kommt eine Liegenschaft Widmung „Bauland-Betriebsgebiet".
Die Grundstücksfläche beträgt 15.966m², bisherige Nutzung war ein landwirtschaftlicher Betrieb Reitstall.
Die Baulandwidmung ist seit 15. Juni 1992 rechtskräftig.
Besonders ist das bestehende Wohnrecht im Betriebsgebiet.
Es befindet sich ein modern saniertes Wohnhaus, Massivbau mit Fassadendämmung und neuen Fenstern, mit einem im Anschluss gebauten Altbestand an Pferdestallungen und Reithalle sowie separaten Paddock-Boxen. Es gibt derzeit 2 überdachte Reitplätze, einen Außenreitplatz und Koppeln.

Das Erdgeschoß hat einen Vorraum, im Anschluss eine offene Wohnküche, Wohnzimmer bzw. Büro mit offenem Kamin, Badezimmer mit Dusche inkl. WC, ges. ca. 86m².
Der Heizraum ist separat mit ca. 24m², Heizsystem Festbrennstoffkessel Marke Fröling, Voranschlüsse für Solaranlage vorhanden.

Im 1 Stock befinden sich: 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche, 1 WC, Hauswirtschaftsraum, Fläche ges. ca. 70m².
Terrasse Süd-Ost Sonnenlage, mit ca. 51m² mit Blick auf den Außenreitplatz und Innenhof.

Das Wonhaus besteht aus einem ungenutzten Kellergeschoß mit ca. 83m², mit separatem Eingang.
Energieausweis Wohnhaus: HWB 48kWh/m²a

Der Altbestand Stall und die kleine Reithalle sind sanierungsbedürftig, aber sofort benutzbar. Die kleine Halle war als Longierhalle/Arbeitsplatz geplant. Die große Reithalle ist ein 20x60er Viereck und aus einer Fertigteil-Stahlkonstruktion. Zusätzlich gibt es ein 20x40 Außenviereck. Sowohl die große Halle als auch das Außenviereck sind vom Reitstüberl aus zu sehen.

Preis € 2.180.000.-

Kaufnebenkosten:
Grunderwerbssteuer: 3,5% v. Kaufpreis
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% v. Kaufpreis
Kaufvertragserrichtung: Nach Vereinbarung
Provision: 3% von Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Jürgen Nicolussi
unter 0664/1436 999
oder per Mail: j.nicolussi@immo.express
zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

AUSSTATTUNG

Fernblick · Haustiere erlaubt · Neubau · teilunterkellert · vollerschlossen · WG-geeignet

WEITERE DETAILS

Bezirk	**Baden**
Stadtbezirk	**Trumau**
Lage	**Trumau**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Wohnfläche	**156 m²**
Gesamtfläche	**15.966 m²**
Separate WCs	**2**
Terrassen	**1**

IHR ANSPRECHPARTNER

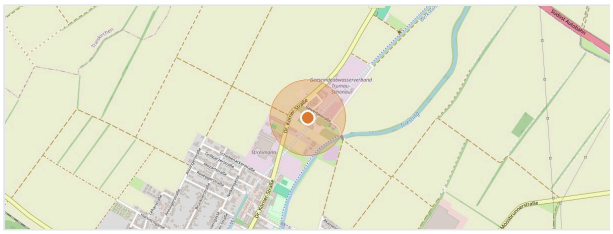


Jürgen Nicolussi
Mobil: +43 664 14 36 999
E-Mail: j.nicolussi@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=292665