



Generationentauglich oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Einfamilienhaus · 7021 Gemeinde Draßburg

ZU VERKAUFEN

487.000 €

700 m²

Wohn-/Nutzfläche

10

Zimmer

840 m²

Grundstück

■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche **700 m²**

Grundstück **840 m²**

Zimmer **10**

Badezimmer **2**

Baujahr **1958**

Objektart **Einfamilienhaus**

Vermarktung **Zu Verkaufen**

Objektnummer **O2100169946**

■ Beschreibung

Mitten am **Marienplatz in Draßburg** wartet eine Immobilie auf Menschen, die mehr suchen als nur vier Wände. Ob **Unternehmensstandort, Werkstatt, Schauraum, Gastronomie, Eventlocation, Investment oder die Kombination aus Wohnen & Arbeiten** – diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet die Fläche und die vorhandene Infrastruktur für ganz unterschiedliche Konzepte.

Eine Immobilie, die mit Ihren Ideen wächst

Auf großzügiger Fläche erwarten Sie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

- Großzügige Eigentümerwohnung mit integriertem Büro
- Charmante **Cafeteria mit besonderem Vintage-Flair**
- Repräsentativer **Showroom mit großer Auslage**
- Veranstaltungsbereich mit **Bühne** für Events, Seminare oder Ausstellungen
- Bis zu **3 getrennte Wohn- oder Nutzungseinheiten** realisierbar
- Große Lager- und Nebenflächen
- Mehrere Garagen und zahlreiche Parkmöglichkeiten
- **Nicht einsehbare Dachterrasse**
- Innenhof und Vorgarten

10 Zimmer – unzählige Möglichkeiten

Das Objekt verfügt über:

- **10 vielseitig nutzbare Zimmer**
- 3 Küchen
- 2 Badezimmer
- 4 separate WCs
- großzügige Lager- und Nebenflächen

Damit bietet sich die Immobilie sowohl für **Eigennutzer als auch für Anleger** an. Denkbar sind beispielsweise: **Wohnen & Arbeiten | Gewerbe & Wohnen | mehrere Wohneinheiten | Büro & Praxis | Gastronomie | Eventlocation | Showroom | Lager & Werkstatt**

Ein echtes Highlight: Garage & Werkstatt

Besonders interessant für **Handwerker, Gewerbetreibende und Unternehmen mit Fuhrpark** ist der großzügige Garagenbereich:

- Garage unter dem Gebäude für **bis zu 5 Fahrzeuge**
- Separate Großgarage ca. **3,5 m hoch, 4 m breit und 10 m lang**
- Perfekt für **Transporter, Wohnmobile, Werkstatt, Lager oder Handwerksbetrieb**

Hier lässt sich nicht nur arbeiten – hier lässt sich ein kompletter **Betriebsstandort** verwirklichen.

Top-Lage am Marienplatz

Die zentrale Lage in **Draßburg** verbindet kurze Wege mit guter Verkehrsanbindung:

- ca. **15 Minuten nach Eisenstadt**
- schnelle Anbindung an die **A3 Richtung Wien und Ungarn**
- Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar

Für Menschen mit Ideen

Diese Immobilie richtet sich an alle, die **Platz brauchen, Möglichkeiten sehen und etwas Eigenes schaffen möchten**.

Ob Sie Ihr Unternehmen vergrößern, einen neuen Standort aufbauen, Wohnen und Arbeiten verbinden oder eine

Immobilie mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten als Investment suchen:

Hier bekommen Sie Raum für Ihre Ideen – und die Freiheit, daraus etwas Eigenes zu machen.

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin!

Kontakt:

Kristin Schmidt-Stohl

0664 4681750

k.stohl@immo.express

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

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.

Draßburg im Burgenland bietet das Beste aus zwei Welten: ruhige, naturnahe Idylle für Familien mit guter Infrastruktur, und eine strategisch günstige Lage für Unternehmen – mit schneller Anbindung an die A2 sowie die Zentren Wiener Neustadt, Wien und die Landeshauptstadt Eisenstadt. Die Nähe zur ungarischen und slowakischen Grenze eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für international ausgerichtete Betriebe.

■ Ausstattung

Abstellraum

Gartennutzung

Keller

Neubau

teilmöbliert

vollerschlossen

WG-geeignet

■ Weitere Details

Heizungsart	Zentralheizung, Öl
-------------	---------------------------

Bezirk	Mattersburg
--------	--------------------

Lage	Draßburg
------	-----------------

Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	430 €
----------------------------------	--------------

Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	430 €
-----------------------------------	--------------

Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	430 €
--	--------------

Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt.
-----------------	----------------------------

Terrassenfläche	25 m²
-----------------	-------------------------

Anzahl Stellplätze	7
--------------------	----------

Bodenbelag	Laminat
------------	----------------

Badausstattung	Badewanne, Fenster
----------------	---------------------------

Küche	Komplett
-------	-----------------

Stellplatzart	Garage
---------------	---------------

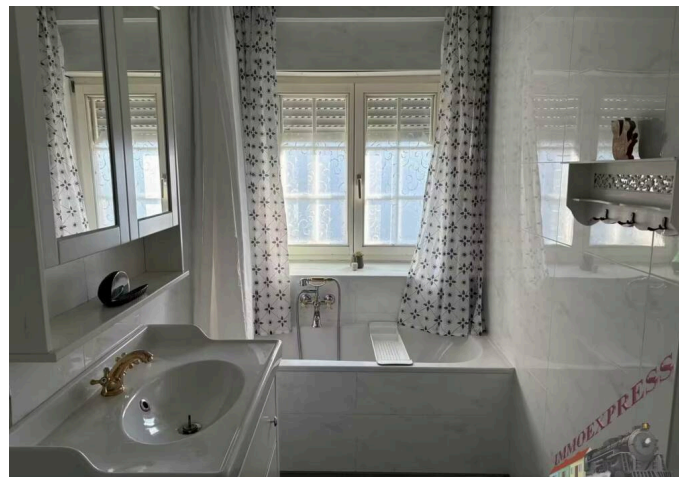
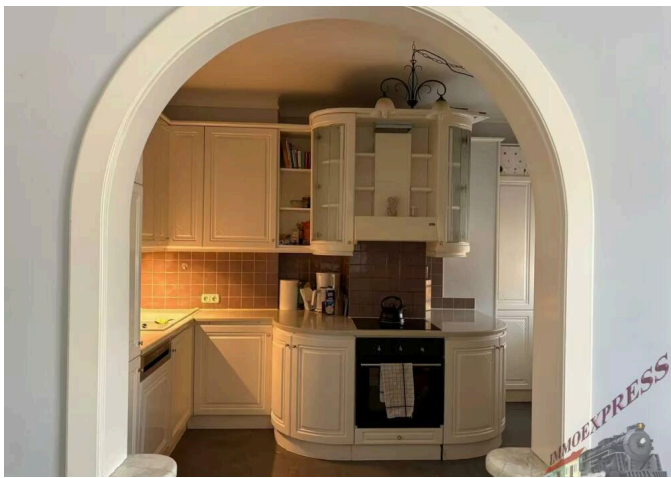
Fenster-Material	Kunststoff
------------------	-------------------

Türen	Kunststoff
-------	-------------------

Wohnfläche	700 m²
Gesamtfläche	1.030 m²
Lagerfläche	300 m²
Separate WCs	4
Terrassen	1

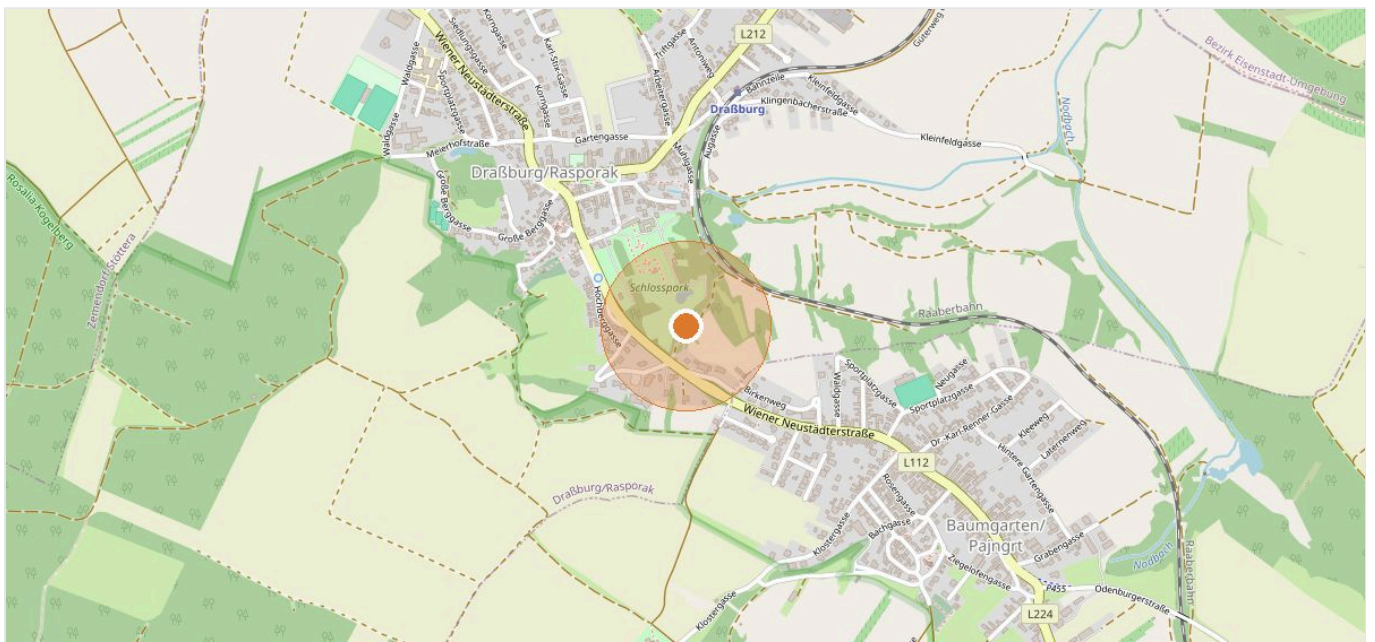
Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	1990

■ Impressionen





■ Lage



7021 Gemeinde Draßburg · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Ihr Ansprechpartner



Kristin Schmidt Stohl

Mobil +43 664 46 81 750

E-Mail k.stohl@immo.express



ONLINE ANSEHEN

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

Online ansehen: <https://immo.express/?p=337647>

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.