**EXPOSÉ**

Objektnummer O2100170433 · Stand 25.11.2026



# WOHNEN, WERKSTATT & FUHRPARK AN EINEM ORT

7021 Gemeinde Draßburg

ZU VERKAUFEN

**487.000 €**

| | |
|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | **700 m²** |
| Grundstück | **840 m²** |
| Zimmer | **10** |
| Badezimmer | **2** |
| Baujahr | **1958** |
| Objektart | **Einfamilienhaus** |
| Vermarktung | **Zu Verkaufen** |
| Objektnummer | **O2100170433** |









## BESCHREIBUNG

**Schluss mit getrennten Standorten für Wohnen, Arbeiten und Lagern!** Hier erwartet Sie eine Immobilie mit außergewöhnlich viel Platz für Ihren Betrieb, Ihre Fahrzeuge und Ihre persönlichen Wohnideen.
Mitten am **Marienplatz in Draßburg** bietet dieses vielseitige Objekt beste Voraussetzungen für Handwerker, Gewerbetreibende, Unternehmer und Selbstständige, die ihren eigenen Standort verwirklichen möchten.
Platz, der im Arbeitsalltag wirklich zählt

- **Garage unter dem Gebäude für bis zu 5 Fahrzeuge**
- Zusätzliche Großgarage mit ca. 3,5 m Höhe, 4 m Breite und 10 m Länge
- Ideal für Transporter, größere Fahrzeuge, Werkstatt oder Lager
- Großzügige Lager- und Nebenflächen
- Showroom mit großer Auslage
- Bürobereich und großzügige Eigentümerwohnung
- Insgesamt 10 Zimmer und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- 3 Küchen, 2 Badezimmer und 4 separate WCs
- Ehemalige Cafeteria mit Vintage-Flair und Veranstaltungsbereich mit Bühne

Ob Installationsbetrieb, Elektriker, Tischler, Fahrzeugaufbereitung, Handelsunternehmen oder ein Betrieb mit eigenem Fuhrpark – **hier finden Sie Raum für viele Ideen.** Auch die Kombination aus Betriebsstandort und privatem Wohnen ist denkbar.
Ihr Unternehmen. Ihr Standort. Ihre Möglichkeiten.
Stellen Sie sich vor, Sie starten den Arbeitstag direkt am eigenen Standort, haben Ihre Fahrzeuge vor Ort, Ihre Materialien griffbereit und Ihren Wohnbereich gleich nebenan. Das spart Wege und schafft neue Möglichkeiten für Ihren Arbeitsalltag.
Die zentrale Lage am Marienplatz verbindet den Standort mit Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Eisenstadt erreichen Sie in rund 15 Minuten, die A3 bietet eine Anbindung Richtung Wien und Ungarn.
Zusätzlich stehen Ihnen eine nicht einsehbare Dachterrasse, ein Innenhof und ein Vorgarten zur Verfügung.
**Wichtig:** Die konkrete gewerbliche Nutzung ist vorab hinsichtlich Widmung, Genehmigungen und baurechtlicher Voraussetzungen zu prüfen.
Neugierig, was hier für Ihren Betrieb möglich ist?
Solche Flächenkombinationen sind nicht alltäglich. Nutzen

Sie die Gelegenheit und sehen Sie sich die Immobilie persönlich an – vielleicht ist dies genau der Standort, nach dem Sie schon länger suchen!

**Jetzt Besichtigung vereinbaren:**
Kristin Schmidt-Stohl | ImmoExpress Wien
**0664 4681750**
k.stohl@immo.express
**Kaufnebenkosten:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 3 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- Ca. 1–2 % zzgl. 20 % USt. für die Vertragserrichtung, abhängig vom Vertragserrichter

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

## AUSSTATTUNG

Abstellraum · Gartennutzung · Keller · Neubau · teilmöbliert · vollerschlossen · WG-geeignet

## WEITERE DETAILS

| | |
|---|---|
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| 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.** |
| Wohnfläche | **700 m²** |

## IHR ANSPRECHPARTNER

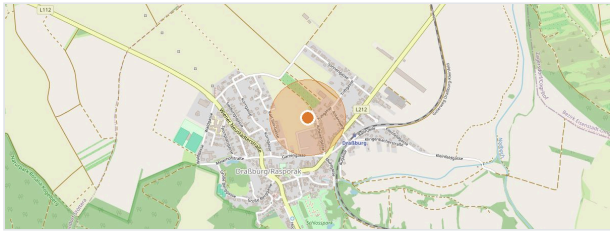


**Kristin Schmidt Stohl**
Mobil: +43 664 46 81 750
E-Mail:
k.stohl@immo.express

ONLINE ANSEHEN

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

## 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=354244