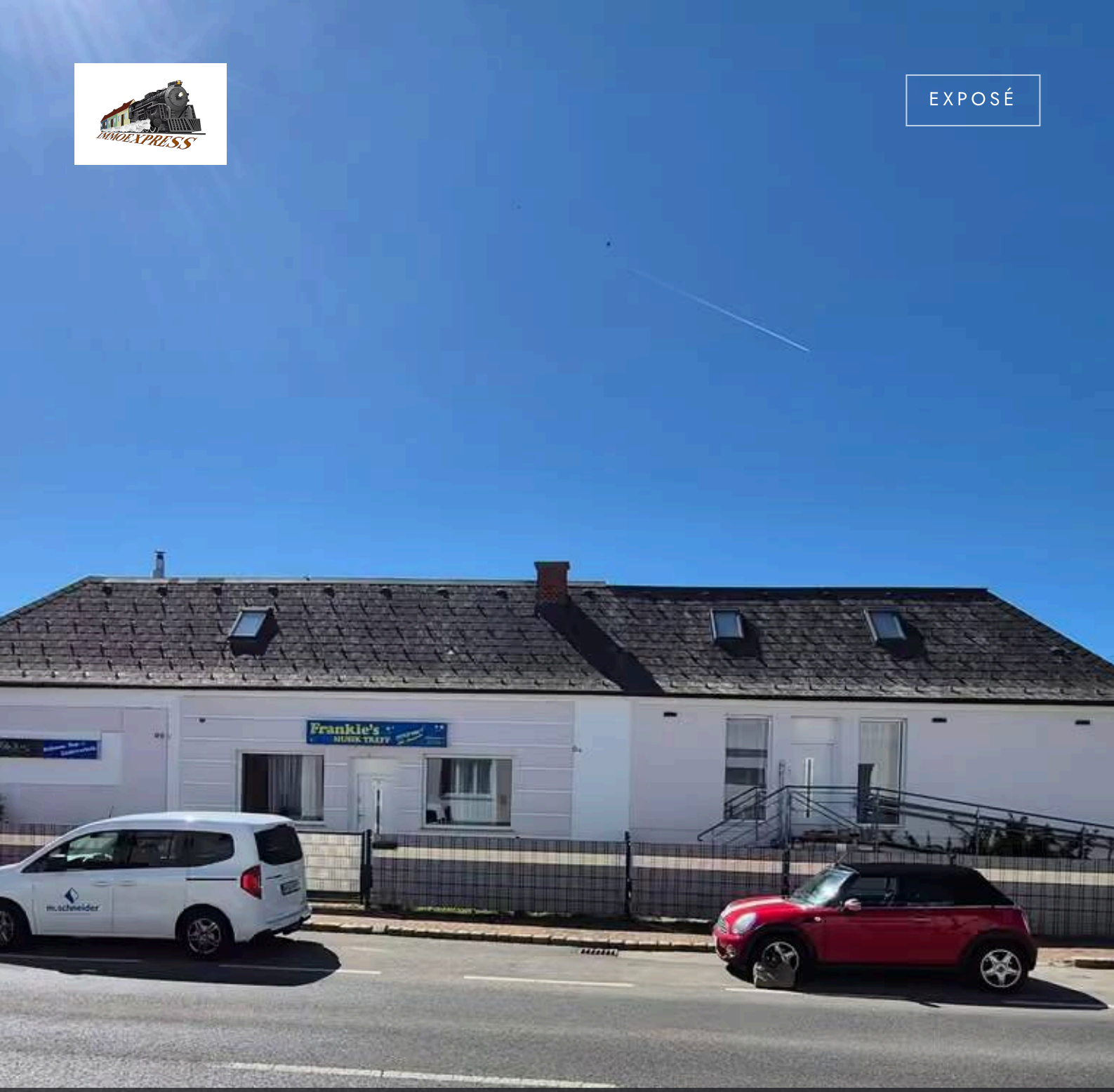
EXPOSÉ



GEMEINDE DRASSBURG · EINFAMILIENHAUS

WOHNEN, WERKSTATT & FUHRPARK AN EINEM ORT

487.000 €	700 m²	10	840 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

WOHNEN, WERKSTATT & FUHRPARK AN EINEM ORT

487.000 €
ZU VERKAUFEN

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

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

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.

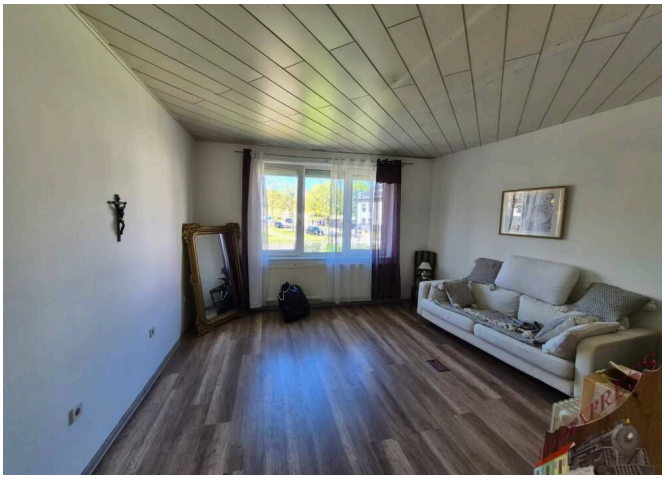
IMPRESSIONEN



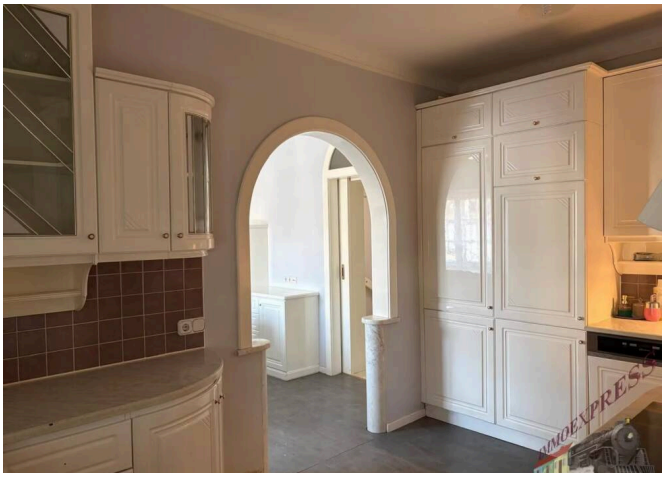


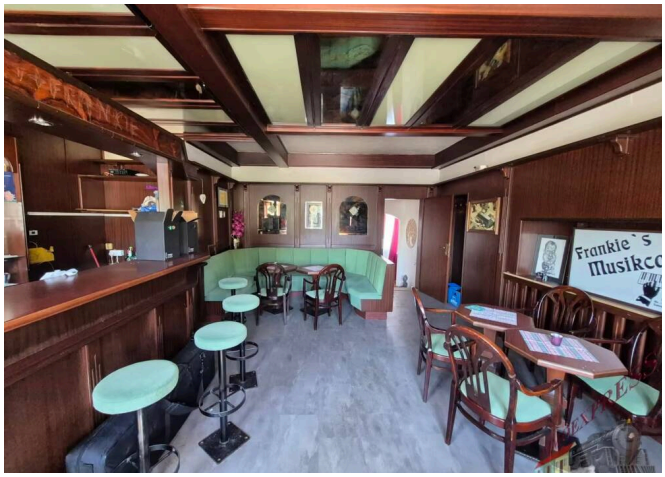
















AUSSTATTUNG

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

WEITERE DETAILS

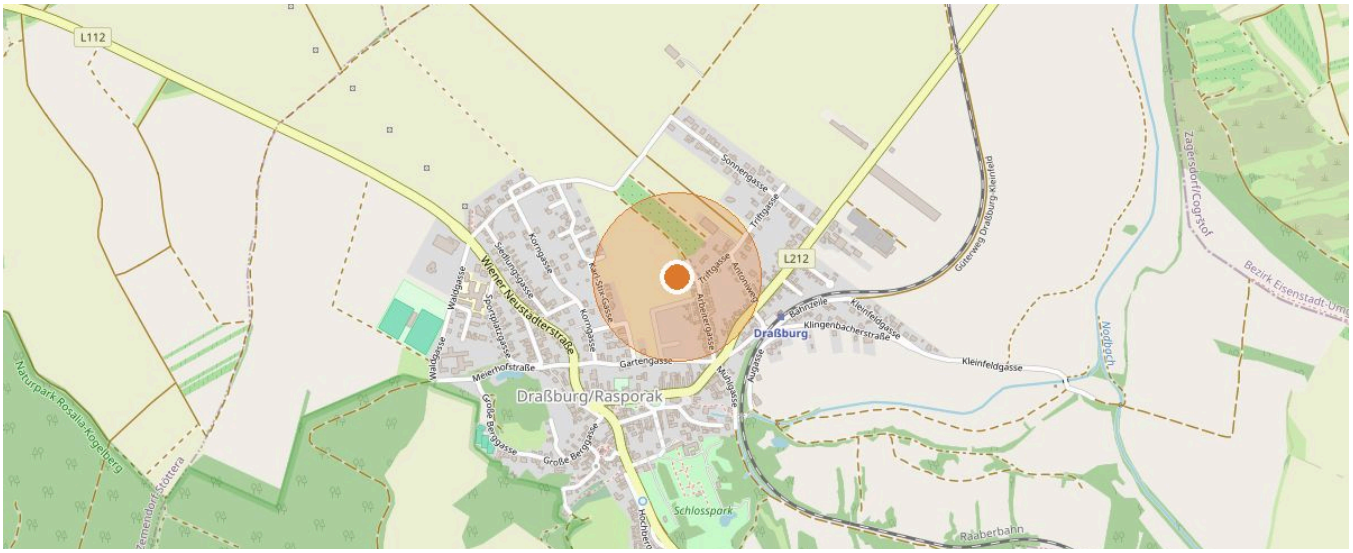
Heizungsart	**Zentralheizung**
Bezirk	**Mattersburg**
Lage	**Draßburg**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**430 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**430 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**430 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**

Anzahl Stellplätze	**7**
Heizart	**Öl**
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
Terrassenfläche	25 m²

Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	1990

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



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

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.