



PROPERTY EXPOSÉ



GEMEINDE DRASSBURG @EN · SINGLE-FAMILY HOUSE

Generationentauglich oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

487.000 €

FOR SALE

700 m²

LIVING/USABLE AREA

10

ROOMS

840 m²

PLOT

DESCRIPTION

Generationentauglich oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

487.000 €

FOR SALE

Living/usable area 700 m²

Plot 840 m²

Rooms 10

Bathrooms 2

Year built 1958

Property type Single-family house

Offer For sale

Property ID O2100169946

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.

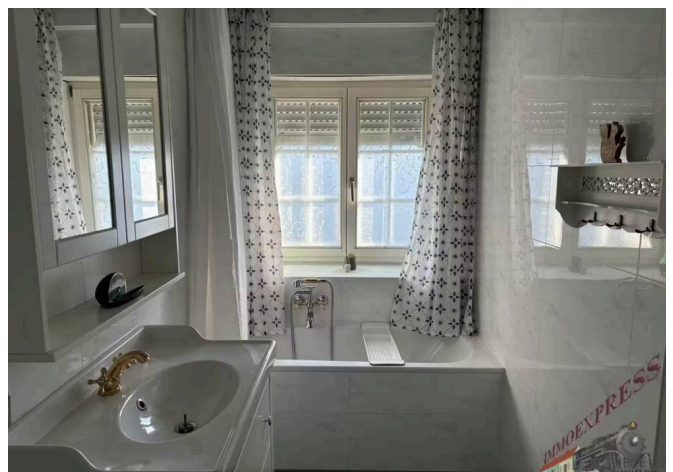
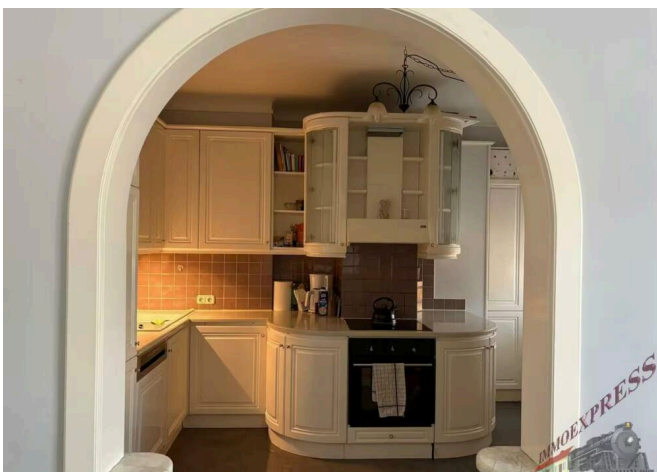
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

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.

IMPRESSIONS





FEATURES

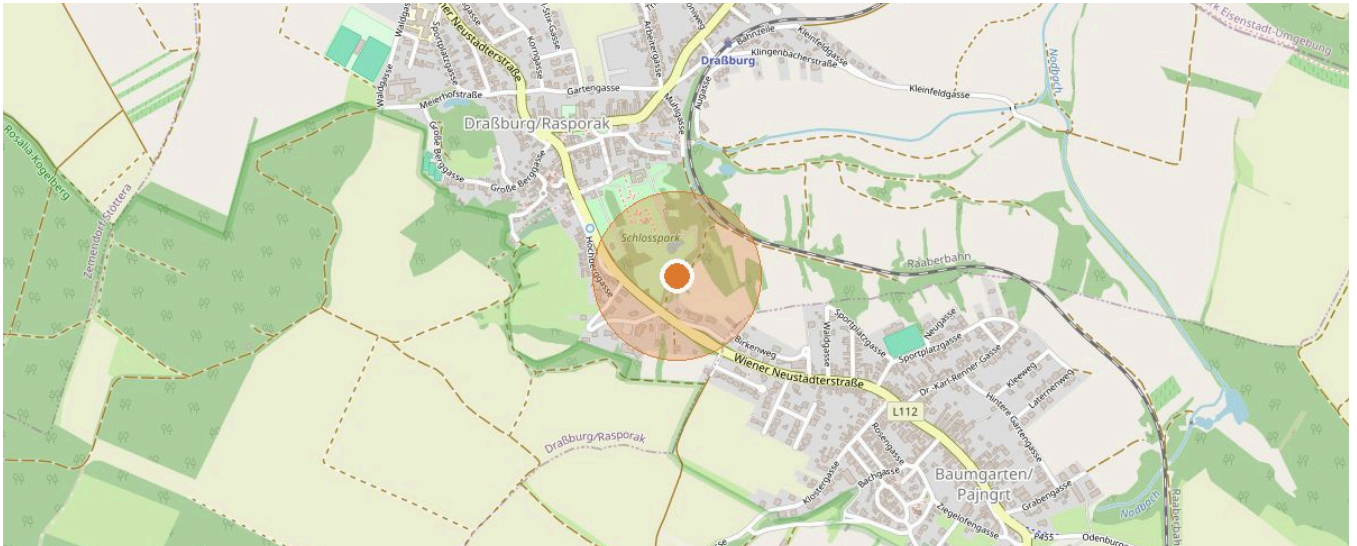
— Storeroom	— New Building	— Suitable for Flat Share
— Garden access	— Partly furnished	
— Basement	— Fully developed	

FURTHER DETAILS

Heating Type	Central heating, Oil
District	Mattersburg
Location Quality	Draßburg
Monthly Service Charges	430 €
Operational Service Charges excl. VAT	430 €
Monthly Costs excl. VAT	430 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt.
Living Area	700 m²
Total Area	1.030 m²
Storage Area	300 m²
Lavatories	4
Terraces	1

Terrace Space	25 m²
Number of Car Spaces	7
Flooring	Laminate
Bath Features	Bathtub, Window
Kitchen	Complete
Car Space Type	Garage
Window Type	Plastic
Doors	Plastic
Washing Machine Connection	Yes
Separate WC	1
Condition	Well kept
Last Modernization	1990

LOCATION & YOUR CONTACT



7021 Gemeinde Draßburg · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Kristin Schmidt Stohl

Mobile: +43 664 46 81 750

Email: k.stohl@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Property ID O2100169946 · As of 14.10.2026

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.