**EXPOSÉ**

Referencia O2100170334 · Fecha 19.11.2026



# WOHNEN, WERKSTATT & FUHRPARK AN EINEM ORT

7021 Gemeinde Draßburg

EN VENTA

**487.000 €**

| | |
|---|---|
| Superficie | 700 m² |
| Terreno | 840 m² |
| Habitaciones | 10 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1958 |
| Tipo de inmueble | Casa unifamiliar |
| Oferta | En venta |
| Referencia | O2100170334 |









## DESCRIPCIÓN

**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

*La descripción completa está disponible en línea (código QR).*

## EQUIPAMIENTO

Trastero · Uso del jardín · Sótano · Obra nueva · Parcialmente amueblado · Totalmente urbanizado · Apto para piso compartido

## MÁS DETALLES

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | **Calefacción central** |
| Distrito | **Mattersburg** |
| Ubicación | **Draßburg** |
| Gastos de comunidad mensuales | **430 €** |
| Gastos de explotación sin IVA | **430 €** |
| Gastos mensuales sin IVA | **430 €** |
| Comisión del comprador | **3 % zzgl. 20% MwSt.** |
| Superficie habitable | **700 m²** |

## SU CONTACTO

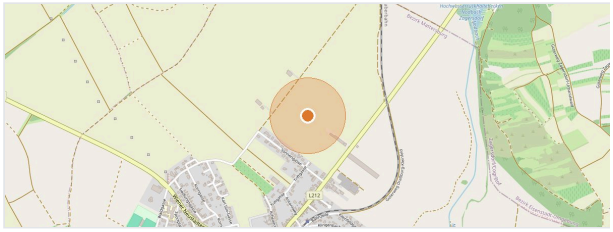


**Kristin Schmidt Stohl**
Móvil: +43 664 46 81 750
Correo: k.stohl@immo.express

VER EN LÍNEA

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

## UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario. Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=350983