

Perfekte Kombination aus Firmensitz und Wohnen



Objektnummer: 7939/2300159850

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Wienerherberg
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	340,00 m ²
Nutzfläche:	680,00 m ²
Lagerfläche:	50,00 m ²
Verkaufsfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	7
WC:	9
Garten:	810,00 m ²
Keller:	340,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,79
Kaufpreis:	895.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edith Schwartz

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44







Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause und Ihrem Traum von einer erfolgreichen Geschäftsidee in Wienerherberg!

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnung mit 100 m², sowie 6 ehemalige Fremdenzimmer im Obergeschoss, sondern auch die perfekte Gelegenheit Ihren Firmensitz in die ehemalige Gaststätte auf 340 m² im Erdgeschoss, zu verlegen.

Die Lage der Immobilie könnte nicht besser sein - nur wenige Kilometer von der pulsierenden Stadt Wien und dem Flughafen Schwechat entfernt und doch in charmanter, ruhiger Dorflage.

Die 6 geräumigen ehemaligen Fremdenzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Mitarbeiter als Büros, oder Sie verbinden die Zimmer zu Wohnungen.....

Der ca. 180 m² große ehemalige Speisesaal bietet ausreichend Platz für all Ihre Geschäftsideen und der einladende Gaststubenbereich kann zu Ihrem neuer Firmeneingang werden.

Das Gebäude ist voll unterkellert und so stehen Ihnen auch im Keller ca. 340 m² Lagerfläche zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der schöne Garten, der perfekt für gemütliche Abende im Freien geeignet ist, oder auch als Lagerfläche genutzt werden kann.

Genießen Sie die frische Landluft und die idyllische Umgebung, während Sie sich entspannen und neue Energie tanken. Im Garten steht Ihnen auch noch ein Lagerschuppen mit ca. 50m² zur Verfügung.

Natürlich ist die Nutzung als Gastgewerbe oder Gastronomie weiterhin möglich. Die Räumlichkeiten bieten genügend Platz und können an die individuellen Bedürfnisse und Wünsche angepasst werden.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gegeben, da eine Buslinie direkt vor der Tür hält und Sie in kürzester Zeit entweder zum Bahnhof Ebergassing, am Flughafen oder in die nahegelegenen Stadt Wien bringt.

Diese Immobilie bietet Ihnen die einzigartige Chance, Ihren Traum vom eigenen Firmensitz zu verwirklichen und gleichzeitig ein komfortables und geräumiges Zuhause zu haben. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vorort selbst ein Bild von der Immobilie zu machen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <3.000m

Arzt <5.500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap