

**+ Gepflegte Liegenschaft mit unzähligen Möglichkeiten, in Pilgersdorf zu verkaufen! +**



**Objektnummer: 8161**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7441 Pilgersdorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	720,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	300,00 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	155,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	15
<b>Garten:</b>	230,00 m²
<b>Keller:</b>	220,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**











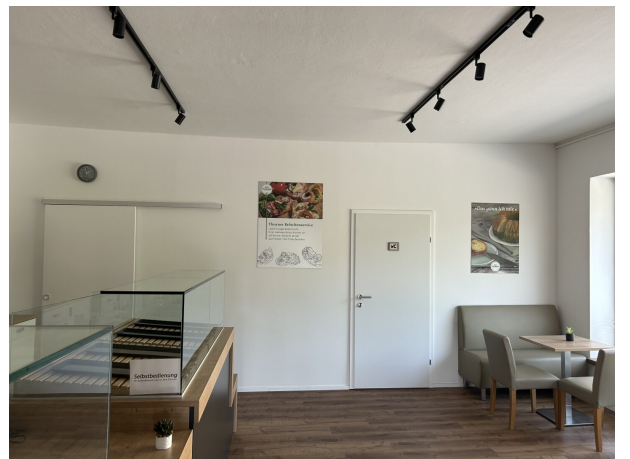






























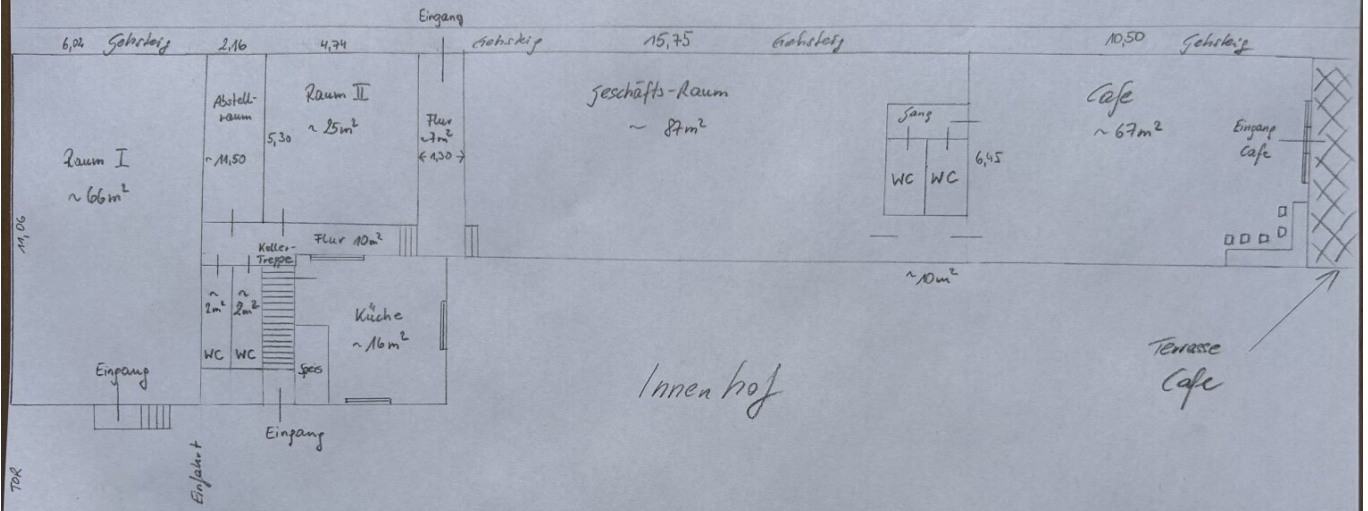


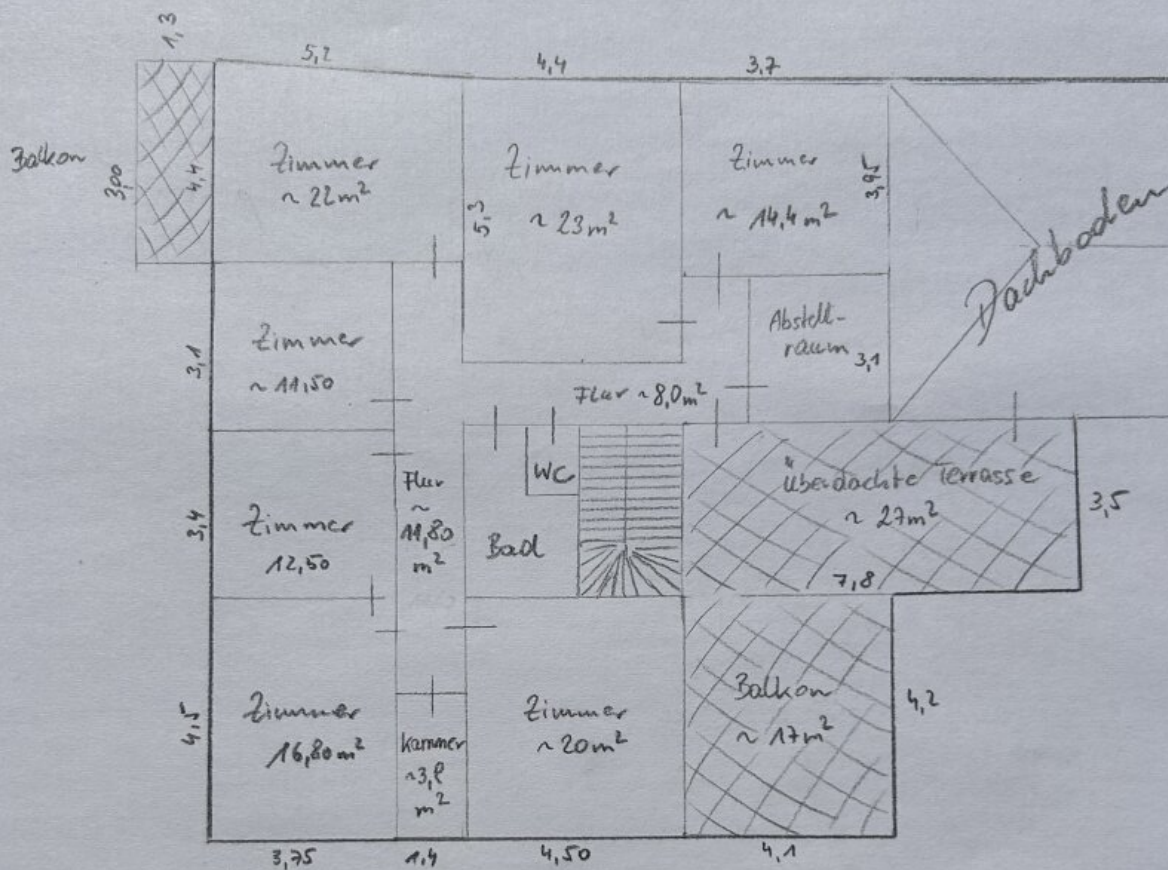






# Sünser Straße





Obergeschoss ~ 159 m²

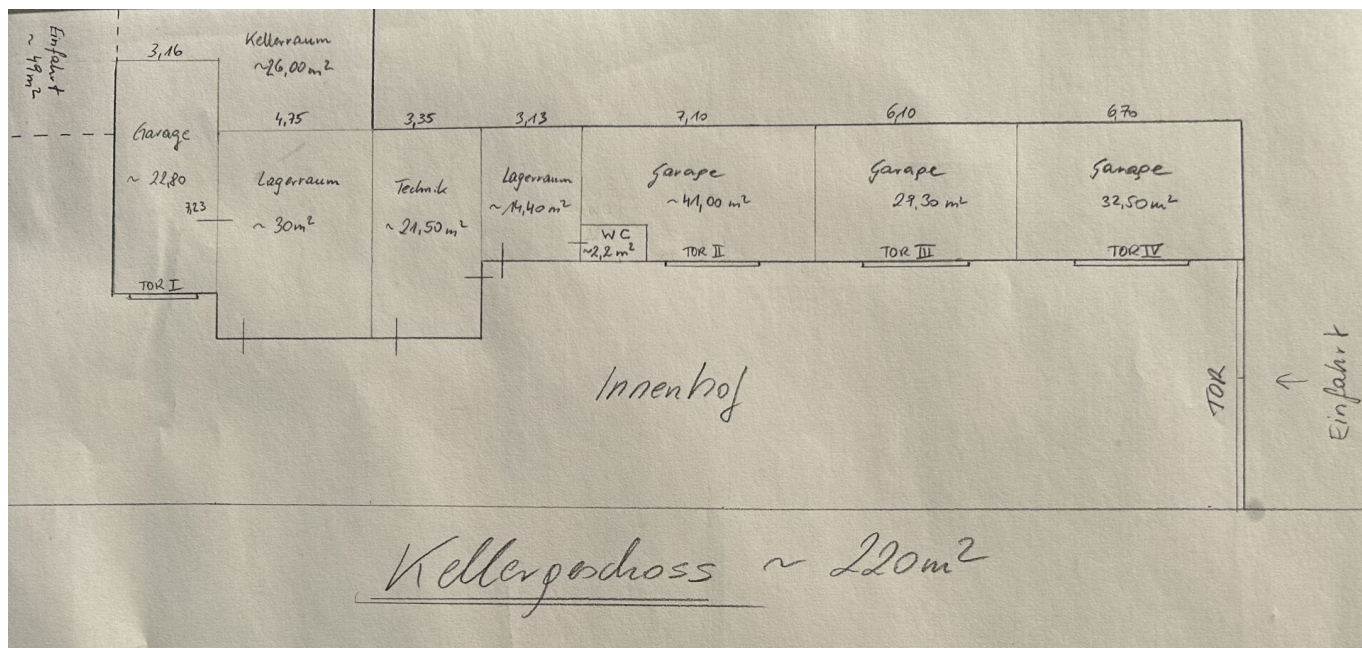
+ 27 m² Terrasse

+ 17 m² Balkon I

+ 3,9 m² Balkon II

~ 176 m²









## Objektbeschreibung

**++ Zum Verkauf gelangt eine Immobilie mit unzähligen Möglichkeiten -  
Wohnen, Arbeiten & Genießen unter einem Dach! ++**

**Willkommen in Pilgersdorf – einer charmanten Gemeinde im Herzen des Zöberntals, wo Natur, Ruhe und Lebensqualität perfekt miteinander verschmelzen. Dieses außergewöhnliche Objekt bietet Ihnen großzügige Wohn- und Geschäftsflächen, ein komplett ausgestattetes Café mit Genehmigung und jede Menge Raum für kreative Nutzungskonzepte.**

**Ob als Investitionsobjekt, Mehrfamilienhaus, Unternehmenssitz oder Gastronomie-Standort – hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt!**

***Das Objekt gliedert sich wie folgt:***

***Kellergeschoss ca.220m²:***

- Vorraum
- Kellerraum I
- Kellerraum II
- Garage
- Lagerraum I
- Lagerraum II
- WC
- Technikraum
- Lagerraum III

- Lagerraum IV
- Lagerraum V

***Erdgeschoss ca.300m²:***

- Eingangsbereich
- Küche mit Speis
- WC I
- WC II
- Raum I
- Flur
- Raum II
- Raum III
- Geschäftsraum
- Cafe
- WC III
- WC IV

***Obergeschoss ca.159m²:***

- Vorraum
- Bad mit Badewanne
- WC
- Zimmer I



- Zimmer II
- Zimmer III
- Zimmer IV
- Zimmer IV
- Zimmer VI
- Abstellraum
- Balkon mit 17m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 27m<sup>2</sup>

#### ***Technik:***

- Heizung über Fernwärme NEU seit 2022
- Fenster Kunststoff doppelt verglast
- Fassade NEU seit 2019

#### ***Ihre Möglichkeiten:***

- ? Ideal für Gastronomen – Café sofort übernehmen (Inventar „Cafe,, gegen Ablöse!)
- ? Unternehmer – großzügige Geschäftsflächen mit Lager und Parkmöglichkeiten
- ? Investoren – Mehrfamilienhaus mit getrennten Einheiten
- ? Kombination Wohnen & Arbeiten – alles unter einem Dach

#### ***Lage & Umgebung***

*Top-Lage in Pilgersdorf – gut frequentierte Straße für Cafe oder Geschäft !*

- *Nahversorger, Arzt, Kindergarten & Volksschule in wenigen Minuten erreichbar*
- *Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Tennis, Fußball, Rad- und Wanderwege (Zöberntal-Rabnitztal & Alpannonia)*
- *Nur 16 km nach Oberpullendorf – schnelle Anbindung an die Bezirksstadt*

Im Großen und Ganzen glänzt diese einmalige Immobilie durch die unzähligen Möglichkeiten, und das außergewöhnlich große Platzangebot!

Wie heißt es so schön: **Alles ist möglich!!!**

*Ich freue mich auf Ihre Anfrage bzw. stehe für Fragen und Besichtigungen jederzeit gerne zur Verfügung.*

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43\(0\)660 3 817 517](tel:+4306603817517)

kneisz@grabner-immobilien.at

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.