

**Seltene Gelegenheit, vielseitige Liegenschaft
(Zweifamilien- Wohnhaus, Lagermöglichkeiten, moderne
Bürogebäude etc.) - mit idealer Anbindung an die A4 –
Wien – Slowakei – Ungarn**



Objektnummer: 960/73101

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2471 Pachfurth
Zustand:	Gepflegt
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

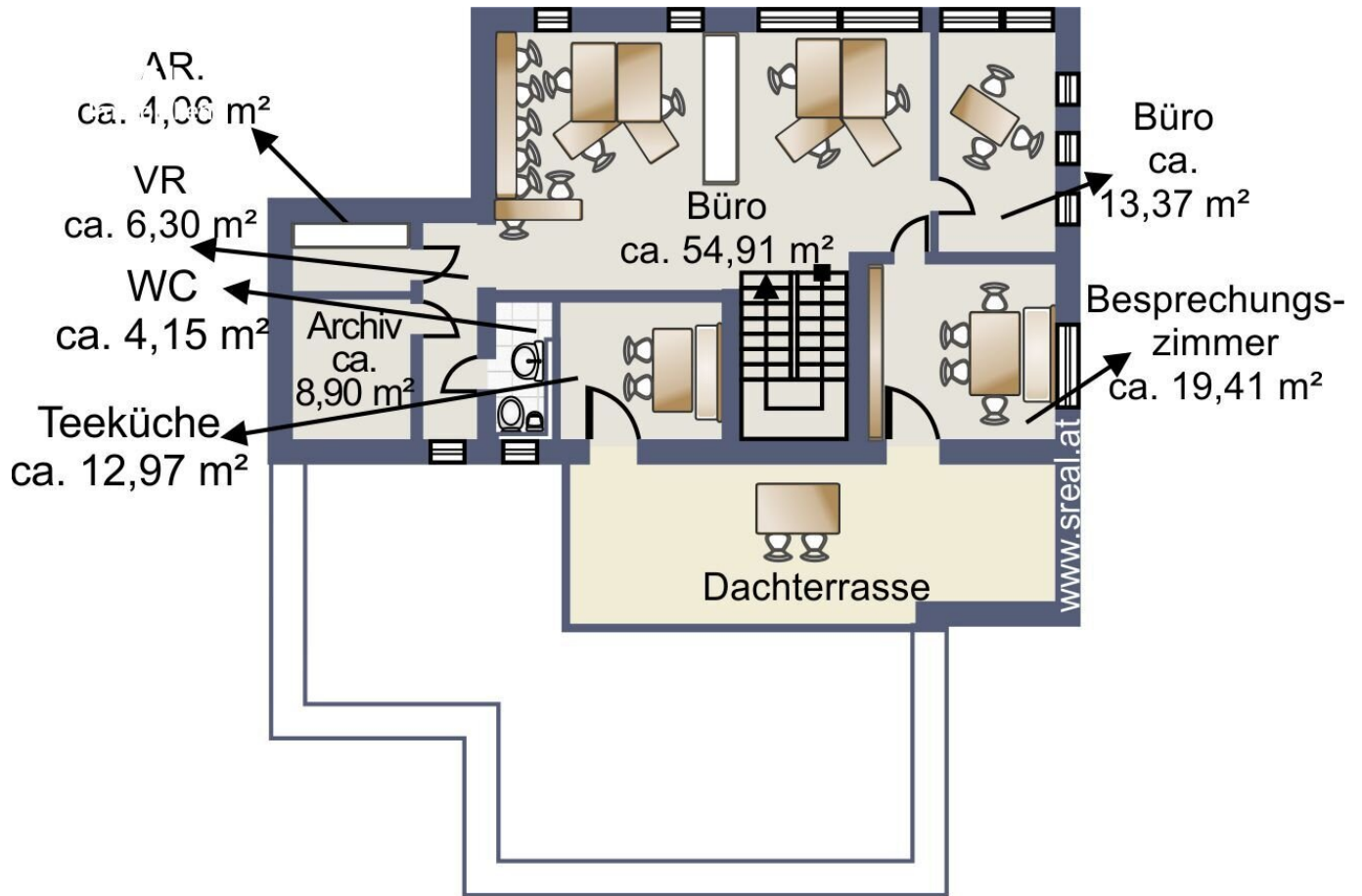
T +43 (0)5 0100 - 26281
H +43 664 88851824

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

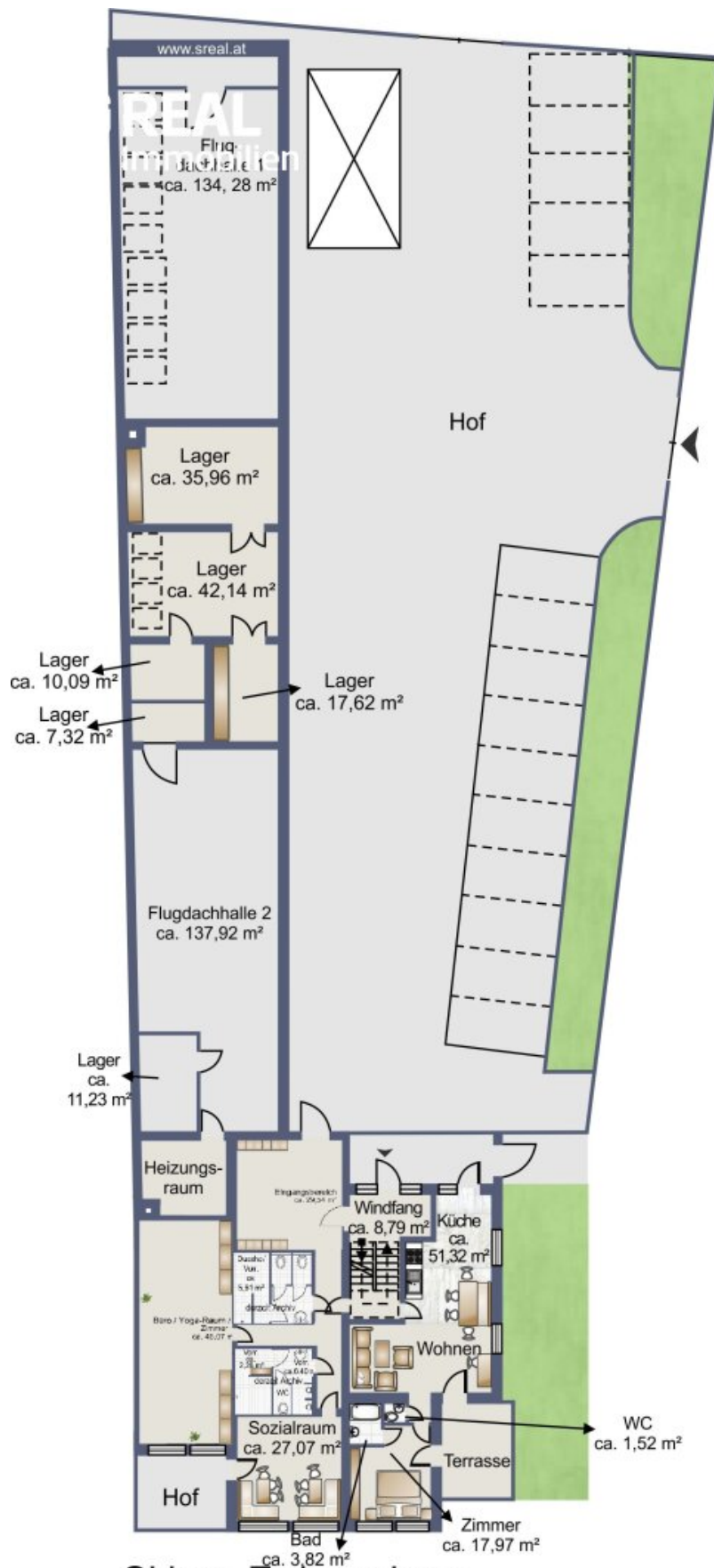




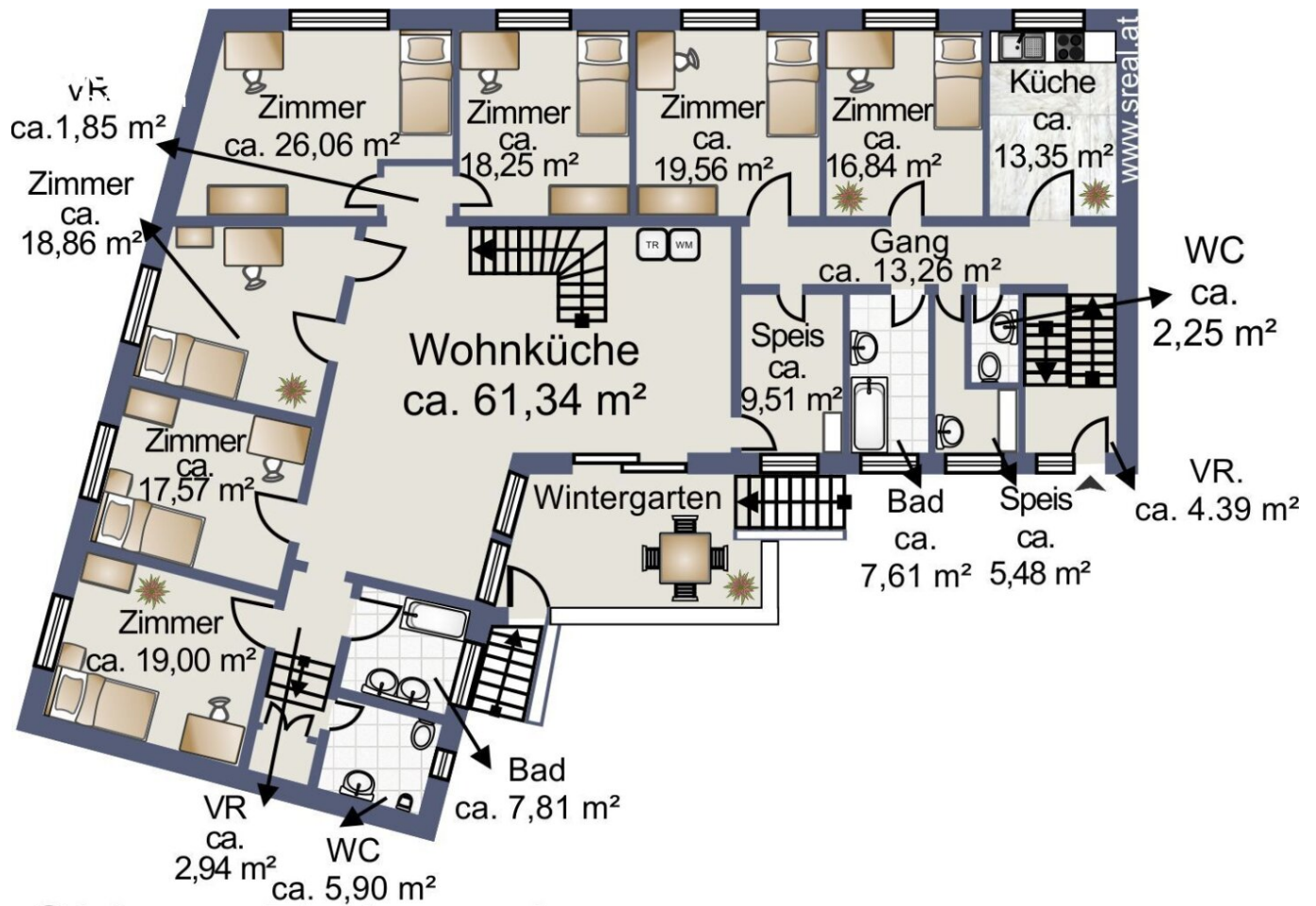




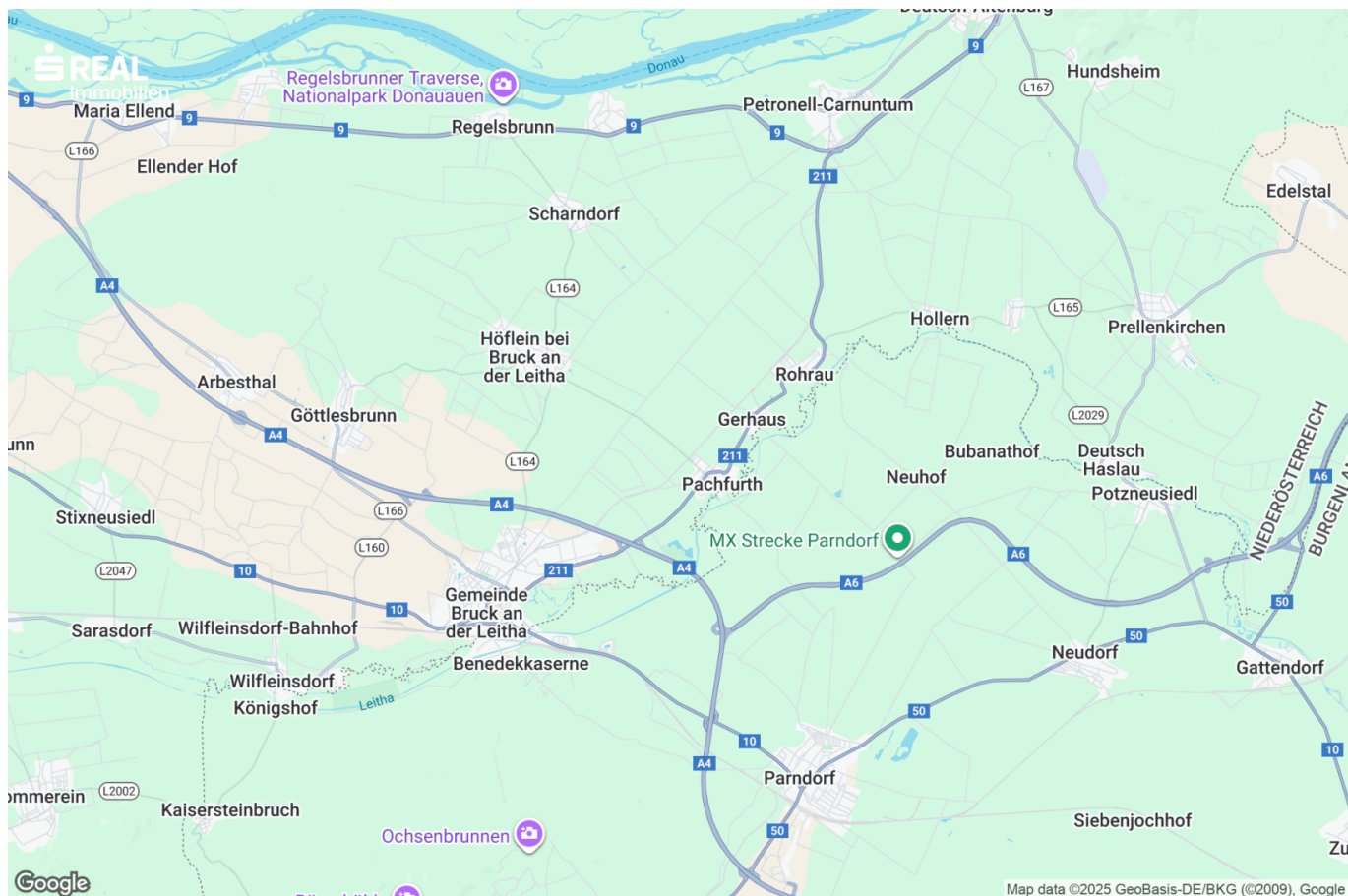
Skizze Obergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft vereint Wohnen, Arbeiten und wirtschaftliche Nutzung auf einem großzügigen **Grundstück mit etwa 3.975 m² Fläche**: ein modernes **Bürogebäude**, eine geräumige **Lagerhalle mit Werkstatt** sowie ein umfassend modernisiertes **Wohnhaus mit Naturteich und Weinkeller**.

Durchdachte Raumaufteilungen, nachhaltige Bauweise und eine Vielzahl an Gebäuden bieten sowohl Eigennutzern als auch Investoren außergewöhnliche Möglichkeiten. Ob für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten, für Vermietung oder zur Erweiterung bestehender Betriebe – hier eröffnet sich ein flexibles und wertbeständiges Nutzungsspektrum.

Bürogebäude (Baujahr 2011)

- im Erdgeschoss stehen ca. 140 m² zur Verfügung: großzügiger Eingangsbereich, ein Hauptraum mit 45 m², ein zusätzliches Zimmer mit einer Küchenzeile sowie Zugang zu einem kleinen Innenhof. Zudem sind in diesem Bereich geplante und vorbereitete Nasszonen für Damen- und Herren-Sanitäranlagen, die bei Bedarf fertiggestellt werden können
- zusätzlich befindet sich im EG eine separate Wohnung mit ca. 74 m²
- im Obergeschoss rund 122 m² Nutzfläche, dieser Bereich ist derzeit vermietet (eine Übernahme des Mietverhältnisses ist möglich)
- weiters sind hier ebenso ein Heizraum sowie ein Pelletslager mit ca. 15 m²

Hallen & Lagerflächen

- Flugdachhalle: ca. 140 m²
- Lagerflächen (Freilager / Lager): zusammen ca. 248 m²
- Maschinenhalle: ca. 570 m²

- Garage: ca. 230 m²
- Werkstatt mit Betriebsküche

Diese vielseitigen Gebäude bieten ausreichend Platz für Maschinen, Fuhrpark, Produktion oder Lagerhaltung.

Wohnhaus - Zwei-Familien-Wohnhaus

- Weinkeller (separater Eingang, ca. 45 m²)
- Büro mit Terrasse (ca. 50 m²) mit Blick in den Innenhof und zum Teich
- Neubau-Bereich: 5 Zimmer, großes Wohnzimmer mit offener Küche, frisch renoviertes Bad/WC, Wintergarten (aktuell als Eingangsbereich genutzt) mit Sonnensegel - jeder Raum mit Klimaanlage ausgestattet
- Altbau-Bereich: 2 Zimmer, Küche, Speis/Abstellraum sowie ein Bad/WC mit Modernisierungsbedarf
- ein lichtdurchfluteter Verbindungsbereich mit Fensterfront über die gesamte Länge schafft eine freundliche Atmosphäre und verbindet das Büro mit dem Wohnbereich
- Voll unterkellert: Keller wurde vollständig abgedichtet und bietet neben zahlreichen Abstellflächen eine moderne Pellets-Heisanlage sowie drei Warmwasserspeicher zur effizienten Versorgung des gesamten Hauses
- eingebaute, hochwertige Holzfenster mit Aluminiumverkleidung und Dreifachverglasung - sorgen für hervorragende Wärmeisolierung und bieten durch die Aluschicht zusätzliche Robustheit und Witterungsbeständigkeit
- Modernisierung: Wärmeschutzfassade, erneuerte Leitungen, kontrollierte

Wohnraumlüftung

- Photovoltaikanlage: erste Anlage 2007, Erweiterung 2023 sowie Solaranlage für Warmwasser
- Brunnen am Grundstück
- Dachdeckung: Eternit

Die Räume im Wohnhaus eignen sich sowohl für die private Nutzung als auch als Mitarbeiterwohnungen, Gästeappartements oder zusätzliche Büroräumlichkeiten.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne detaillierte Informationen zu den Vermietungspotenzialen und erzielbaren Quadratmeterpreisen zur Verfügung.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Pachfurth, direkt neben Bruck an der Leitha und nur wenige Minuten von der Autobahn A4 - dadurch sind Wien, der Flughafen Schwechat, Bratislava sowie Ungarn schnell erreichbar.

Neben der hervorragende Verkehrsanbindung bietet die Lage eine hohe Attraktivität für Mitarbeiter und Kunden: kurze Wege, ausreichend Parkmöglichkeiten und eine ruhige Umgebung schaffen ideale Bedingungen für Büro- oder Geschäftsmöglichkeiten. So verbindet der Standort wirtschaftliche Effizienz mit Arbeits- und Kundenumfeld.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m



Kindergarten <4.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <5.000m
Geldautomat <2.500m
Polizei <5.000m
Post <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.