

Sensationelle Gelegenheit!



Objektnummer: 7939/2300161374

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1957
Nutzfläche:	2.500,00 m ²
Lagerfläche:	2.000,00 m ²
Terrassen:	1
Keller:	1.750,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 186,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	3.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

115.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jutta Hertel

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410790

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

Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht

Ihre Immobilie zu verkaufen

oder zu vermieten?

Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein
unverbindliches, kostenfreies
Beratungsgespräch.

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und ihr Spitzen-Team im Burgenland:

Jutta Hertel
Gebietsleiterin

+43 664 8410 790

jutta.hertel@immo-company.at

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



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

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung dieser **sensationellen Liegenschaft** beauftragt!

Das 1957 errichtete Gut befindet sich auf einer Grundfläche von ca. 3.460m². Es steht seit ein paar Jahren still und bedarf einer Sanierung, *was sich im überaus attraktiven Preis wieder spiegelt.*

Das gesamte Gebäude sowie das Gelände ist mit einer Infrarot-Videoüberwachung ausgestattet.

Es erwarten Sie Lagerflächen, Kellerfläche - welche perfekt als Tiefgarage umfunktioniert werden kann, Geschäftsräume,

Privaträume, Dachgarten mit Pool, eine Fernsicht die fast schon Unbezahlbar ist und so einiges mehr.

m² in der Übersicht - *Das Anwesen verfügt über KG, EG, OG mit Dachgarten und DG.*

- ca. 1.000m² Verarbeitungs- Lagerräume, EG
- ca. 1.000m² Wohn- Bürofläche, OG
- ca. 500m² Dachgeschoss
- ca. 1.753m² Keller
- ca. 11.800m² Weingarten

Im Erdgeschoß wurde die Fläche ehemals für Büro, Umkleide, Aufenthalts- sowie Sanitärräume für Mitarbeiter genutzt.

Im Obergeschoß befindet sich der ehem. Verkostungssaal mit einem herrlichen Blick über die Weingärten hin zum Leithagebirge. Zudem weitere Büroräume, WCs, sowie die ehem. privaten Wohnräume. Von hier aus gibt es einen **Zugang zur Terrasse mit ca. 100m²**. Von hier aus genießen Sie die **zauberhafte Aussicht** über St Georgen bis hin zum Neusiedlersee. Auf der begrünten Terrasse, bzw. dem **Dachgarten mit ca. 450m²** gibt es zudem einen **Pool**. Die geschickt angelegte Dachgarten bietet Ihnen **eines der schönsten, uneinsehbaren Sonnenplätzchen der Region.**

Der Dachboden mit ~ 500m² soll nicht unerwähnt bleiben. Dieser wurde bisher als Lagerfläche genutzt. Alle 4 Etagen sind mit einem Lastenaufzug verbunden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese großartige Liegenschaft mit all ihren Vorzügen, **zu Ihrem neuen Business/Zuhause** zu machen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme - **senden Sie mir Ihren Wunschtermin zur Besichtigung.**

Wer St Georgen bzw.Eisenstadt noch nicht kennt

Eisenstadt ist eine kleine österreichische Stadt und die Hauptstadt des Burgenlandes. Das Stadtzentrum wird durch das prachtvolle Schloss Esterházy mit seinen weitläufigen Landschaftsgärten geprägt. Zudem gibt es in Eisenstadt sämtliche Schulen, Ärzte sowie ärztliche Einrichtungen. Im Stadtteil Oberberg steht die Bergkirche (Haydnkirche). Diese zählt bestimmt zu den eindrucksvollsten Kirchen in der burgenländischen Landeshauptstadt.

Eisenstadt ist außerdem eine Sportstadt und bietet unzählig tolle Freizeitangebote.

St Georgen ist ein Stadtteil der beliebten Landeshauptstadt Eisenstadt.

Entfernungen mit dem PKW

- Mattersburg ca. 15 min.
- WR-Neustadt ca. 20 min.
- Wien (Hbf) in ca. 35 min oder mit den Öffis in ca. 60 min. bis Wien HBF/ oder Wien Meidling.
- Der internationale Flughafen Wien-Schwechat ist ca. 40 Autominuten erreichbar.

In St Georgen und Eisenstadt können Sie zudem das überaus günstige Taxi- sowie Citybusangebot nutzen.

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

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap