

**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 Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

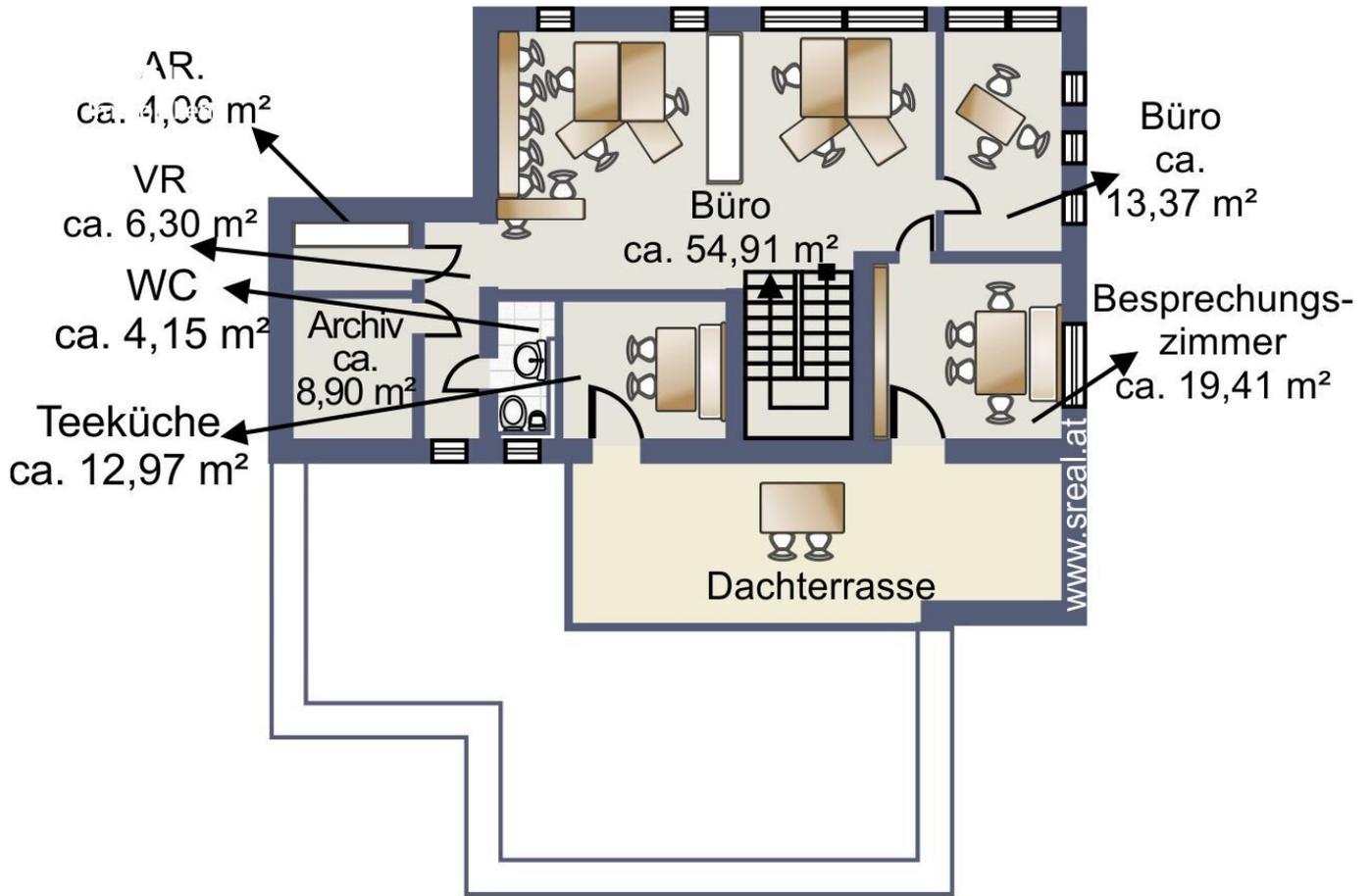
T +43 (0)5 0100 - 26281  
H +43 664 88851824

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

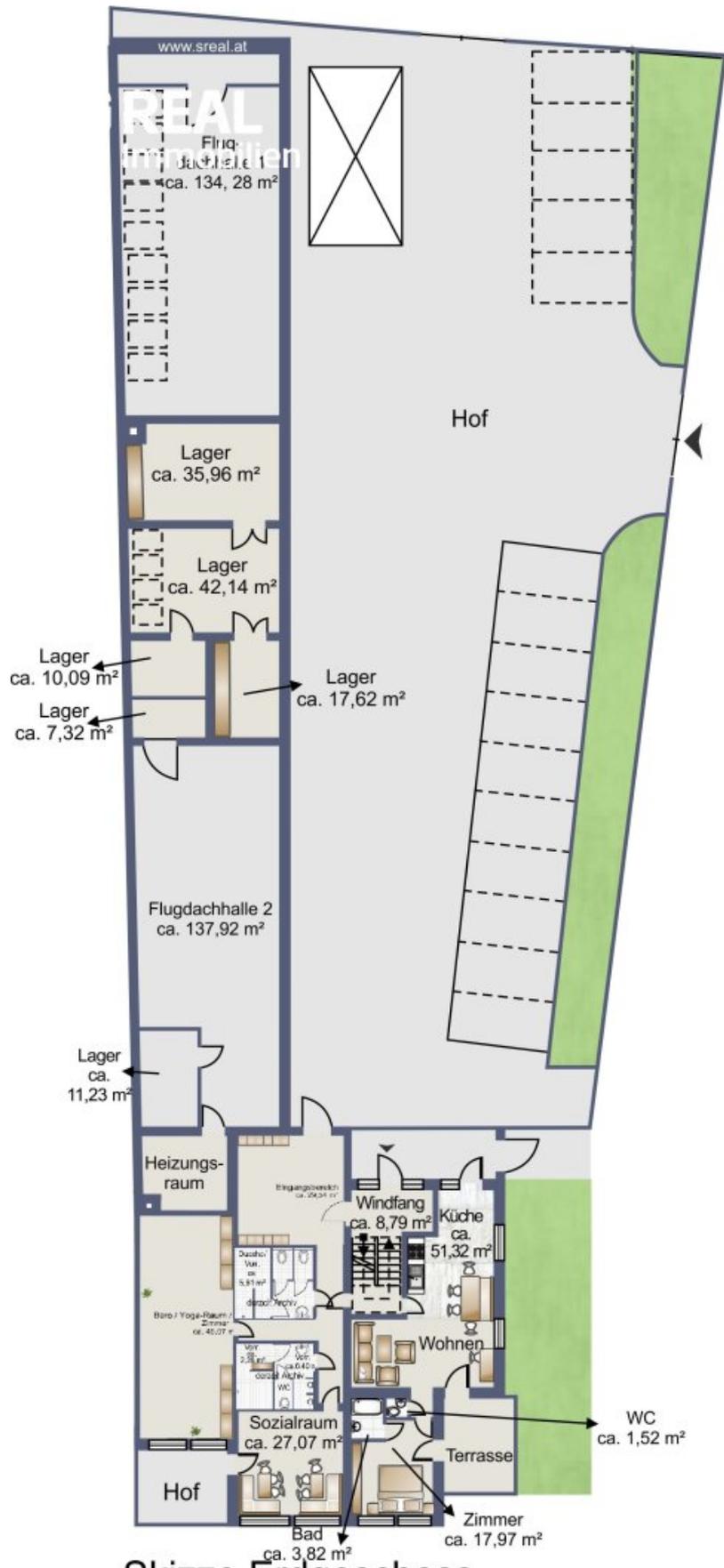




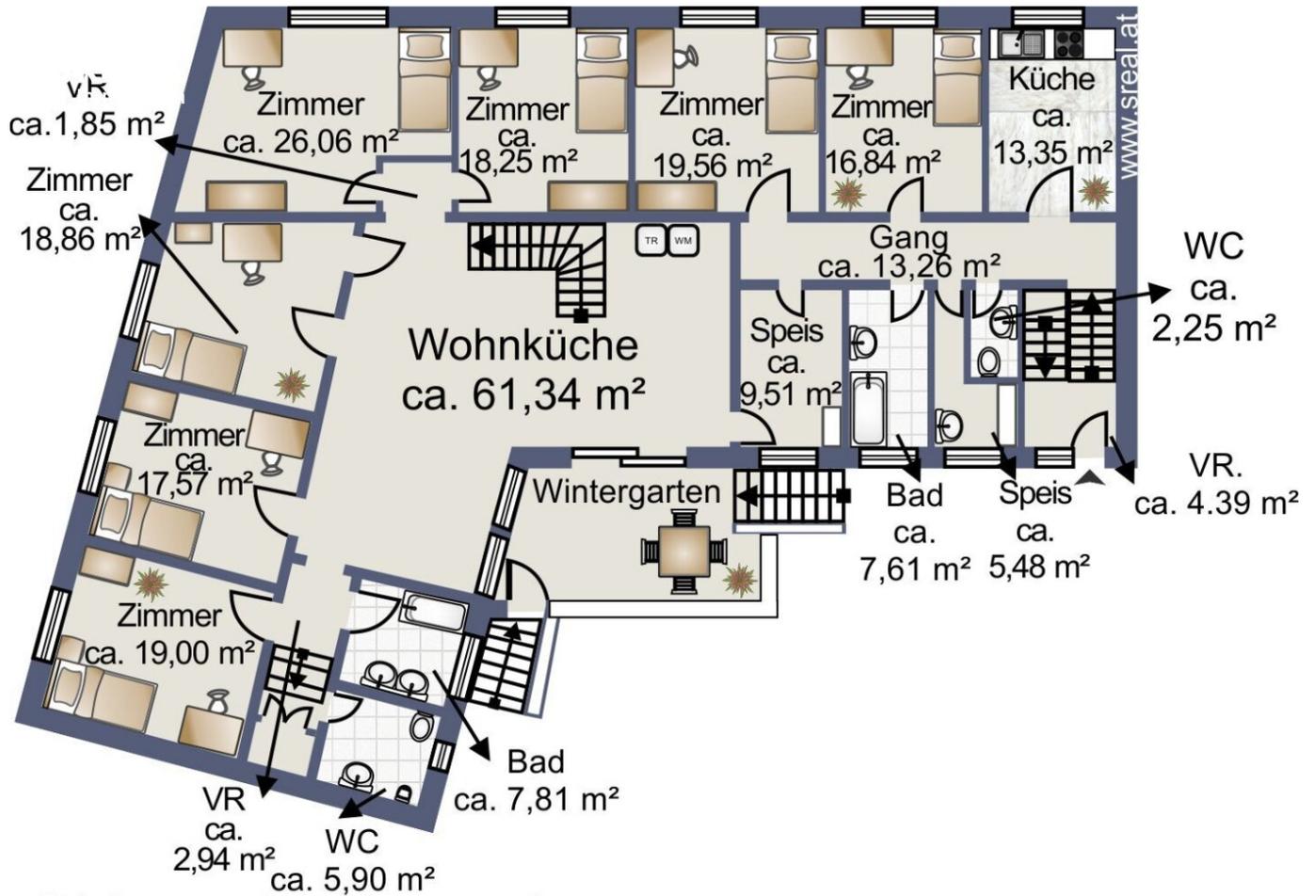




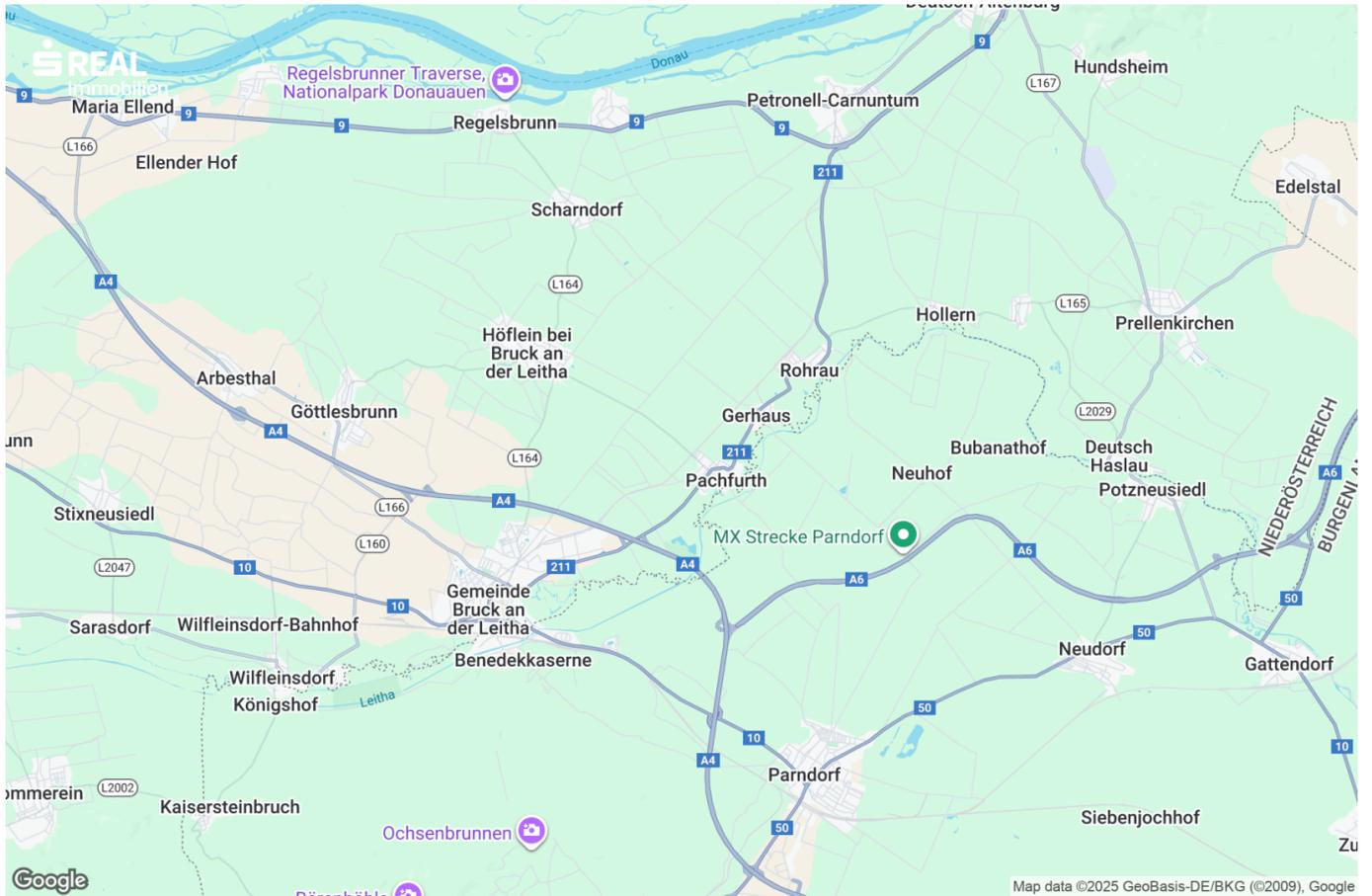
Skizze Obergeschoss



Skizze Erdgeschoss



# Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft vereint Wohnen, Arbeiten und wirtschaftliche Nutzung auf einem großzügigen **Grundstück mit etwa 3.975 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> zur Verfügung: großzügiger Eingangsbereich, ein Hauptraum mit 45 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- im Obergeschoss rund 122 m<sup>2</sup> Nutzfläche, dieser Bereich ist derzeit vermietet (eine Übernahme des Mietverhältnisses ist möglich)
- weiters sind hier ebenso ein Heizraum sowie ein Pelletslager mit ca. 15 m<sup>2</sup>

### **Hallen & Lagerflächen**

- Flugdachhalle: ca. 140 m<sup>2</sup>
- Lagerflächen (Freilager / Lager): zusammen ca. 248 m<sup>2</sup>
- Maschinenhalle: ca. 570 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 230 m<sup>2</sup>
- Werkstatt mit Betriebsküche

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

### **Wohnhaus** - Zwei-Familien-Wohnhaus

- Weinkeller (separater Eingang, ca. 45 m<sup>2</sup>)
- Büro mit Terrasse (ca. 50 m<sup>2</sup>) 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-Heizanlage 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.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126029?accessKey=687e>

## **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