

## Gewerbe Grundstück in Trumau Bauland Betriebsgebiet



DJI\_0067

**Objektnummer: O2100166524**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Industriebaugrund
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2521 Trumau
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	15.966,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	83,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	2.180.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nicolussi**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien















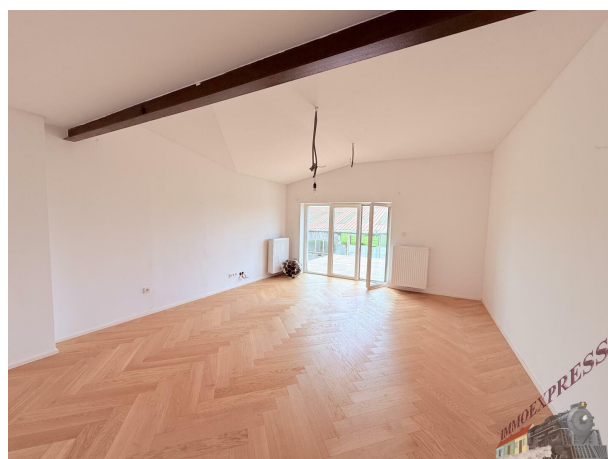




























# Objektbeschreibung

## **Einzigartige Liegenschaft im Süden von Wien!**

Zum Wohnen oder als gewerbliche Nutzung möglich.

Zum Verkauf kommt eine Liegenschaft Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“.

Die Grundstücksfläche beträgt 15.966m<sup>2</sup>, bisherige Nutzung war ein landwirtschaftlicher Betrieb Reitstall.

Die Baulandwidmung ist seit 15. Juni 1992 rechtskräftig. Besonders ist das bestehende Wohnrecht im Betriebsgebiet.

Es befindet sich ein modern saniertes Wohnhaus, Massivbau mit Fassadendämmung und neuen Fenstern, mit einem im Anschluss gebauten Altbestand an Pferdestallungen und Reithalle sowie separaten Paddock-Boxen. Es gibt derzeit 1 Außenviereck 20x40 und Koppeln.

Das Erdgeschoß hat einen Vorraum, im Anschluss eine offene Wohnküche, Wohnzimmer bzw. Büro mit offenem Kamin, Badezimmer mit Dusche inkl. WC, ges. ca. 86m<sup>2</sup>.

Der Heizraum ist separat mit ca. 24m<sup>2</sup>, Heizsystem Festbrennstoffkessel Marke Fröling, Voranschlüsse für Solaranlage vorhanden.

Im 1 Stock befinden sich: 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche, 1 WC, Hauswirtschaftsraum, Fläche ges. ca. 70m<sup>2</sup>.

Terrasse Süd-Ost Sonnenlage, mit ca. 51m<sup>2</sup> mit Blick auf den Außenreitplatz und Innenhof.

Das Wohnhaus besteht aus einem ungenutzten Kellergeschoß mit ca. 83m<sup>2</sup>, mit separatem Eingang.

Energieausweis Wohnhaus: HWB 48kWh/m<sup>2</sup>a

Der Altbestand Stall und Reithalle, sowie Außenviereck sind sanierungsbedürftig bzw. im Umbau. Die Reithalle war geplant als 20x60er Reitplatz und ist eine Fertigteil-Stahlkonstruktion. Als Verbindung zwischen Stallung und Reithalle gibt es noch einen überdachten Longier Platz.

Preis € 2.180.000.-

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5% v. Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% v. Kaufpreis

Kaufvertragserrichtung: Nach Vereinbarung

Provision: 3% von Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Jürgen Nicolussi  
unter 0664/1436 999

oder per Mail: [j.nicolussi@immo.express](mailto:j.nicolussi@immo.express)  
zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.  
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen,  
als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.