

# **WOHNEN & ARBEITEN – Einzigartiges Wohn- und Geschäftsanwesen mit Garten & Nebengebäuden**



Liegenschaft von oben

**Objektnummer: 2275\_7556**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2472 Prellenkirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	669.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Daniela Weiss**







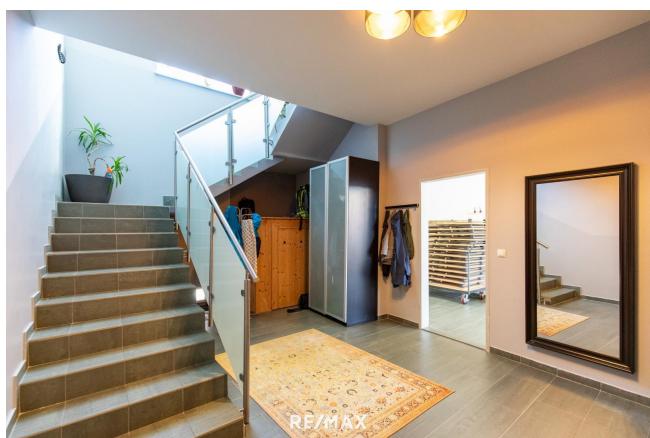
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX











RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

## WOHNEN & ARBEITEN – Einzigartiges Wohn- und Geschäftsanwesen mit Garten & Nebengebäuden

In der charmanten Marktgemeinde Prellenkirchen im Bezirk Bruck an der Leitha – nur wenige Minuten von der slowakischen Grenze entfernt – präsentiert sich dieses großzügige Wohn- und Geschäftsanwesen als seltene Gelegenheit für Menschen, die Wohnen und Arbeiten perfekt verbinden möchten.

Das Anwesen beeindruckt durch seine Vielseitigkeit, die hochwertige Ziegelmassivbauweise (2009), ein großzügiges Grundstück, mehrere Nebengebäude und eine flexible Raumgestaltung, die unterschiedlichste Nutzungen ermöglicht.

## UNBEGRENZTE MÖGLICHKEITEN – FÜR WOHNEN, ARBEIT & ENTWICKLUNG

Diese Liegenschaft ist ideal für:

- Wohnen mit separatem Geschäftsbereich
- Umbau zu mehreren Wohneinheiten
- Mehrgenerationenwohnen
- Kombination aus Eigenheim & Vermietung
- Projektentwickler (Teilbarkeit des Grundstücks, Schaffung neuer Bauflächen)
- Gewerbliche oder freiberufliche Nutzung (Praxis, Therapie, Büro, Seminare, Kreativräume, Studio uvm.)

Besonders wertvoll ist die Zufahrt sowohl von der Straßenseite als auch von der Rückseite, was für Logistik, getrennte Zugänge oder eine spätere Parzellierung exzellente Voraussetzungen schafft.

Die Widmung erlaubt sowohl Wohnen als auch bestimmte Gewerbenutzungen – ein großer Vorteil für Unternehmer und Selbstständige.

## DER WOHNBEREICH – Licht, Großzügigkeit & Lebensqualität (ca. 145 m<sup>2</sup>)

Durch die überdachte, gepflasterte Einfahrt gelangt man in den privaten Wohnbereich. Hier erwartet Sie ein durchdachtes, helles Raumkonzept:

- Großzügige Diele mit elegantem Stiegenaufgang
- Offener Essbereich mit direktem Zugang auf die große Terrasse mit Blick über das gesamte Grundstück-
- Separate, funktionale Küche
- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei helle Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Modernes Badezimmer mit Dusche

- Separates WC

Das gesamte Wohnhaus wird komfortabel mittels Fußbodenheizung beheizt – ideal für modernes Wohlbehagen.

#### **GESCHÄFTSBEREICH** – Flexible Räume für viele Ideen (ca. 208 m<sup>2</sup>)

Der Geschäftsbereich befindet sich im Erdgeschoss und ist sowohl über die Straße als auch von der Einfahrt aus zugänglich. Ideal für Kundenverkehr oder getrennte Privat-/Geschäftsnutzung.

Aktuelle Raumaufteilung:

- Großzügiger Seminarraum (ca. 105 m<sup>2</sup>)
- Büro mit Zugang zur Gartenterrasse
- Gemeinschaftsraum mit Küche und Terrassenzugang
- Teeküche
- Waschraum
- Zwei große Garderoben
- Sanitäranlagen
- Separates WC

Perfekt geeignet für: Seminare, Therapie/ Praxis, Büro, Studio, Vereinsnutzung oder kreative Konzepte.

#### **AUSSENBEREICH & NEBENGEBÄUDE** – Platz für Visionen

Das weitläufige, gepflegte Grundstück bietet viel Raum für Gestaltung und zusätzliche Projekte.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Nebengebäude (ca. 170 m<sup>2</sup>):

- Stallungen
- Gartenhaus
- Garage mit integrierter Werkstatt

Durch die rückwärtige Zufahrt besteht hervorragendes Potenzial für eine Teilung der Liegenschaft und die Entwicklung neuer Wohnflächen – ein attraktives Zusatzpotenzial für Investoren und Bauträger.

#### **LAGE – IDYLLISCH, ABER BESTENS VERBUNDEN**

Prellenkirchen liegt im schönen Römerland Carnuntum, umgeben von sanften Hügeln und Weinlandschaften. Die Region ist beliebt bei Familien, Pendlern und Unternehmern.

Verkehrsanbindung:

Wien: ca. 35 Minuten mit dem Auto (A4 oder B10)

Flughafen Wien-Schwechat: ca. 30 Minuten

Schnellbahn Hainburg/Donau: ca. 10 Minuten (direkte Verbindung nach Wien)

Gute Busanbindungen in umliegende Bezirkszentren

Infrastruktur vor Ort:

Nahversorger (Bäckerei, Supermarkt, Trafik, Postpartner)

Kindergarten & Volksschule im Ort

Weiterführende Schulen in Hainburg, Bruck/Leitha & Neusiedl am See

Wirtschaft & Region:

Die Nähe zur Achse Wien–Bratislava macht Prellenkirchen besonders attraktiv für Unternehmer, Pendler und Investoren.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers – ohne Gewähr.

Nur auf [remax.at](http://remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!