

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

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2472 Prellenkirchen
Baujahr:	ca. 2009
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	170,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	669.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

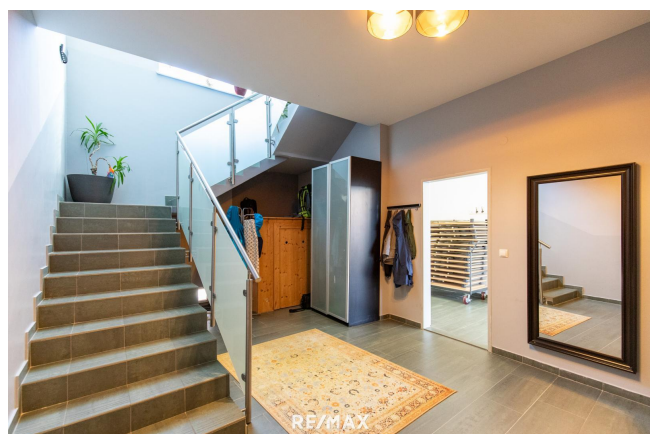


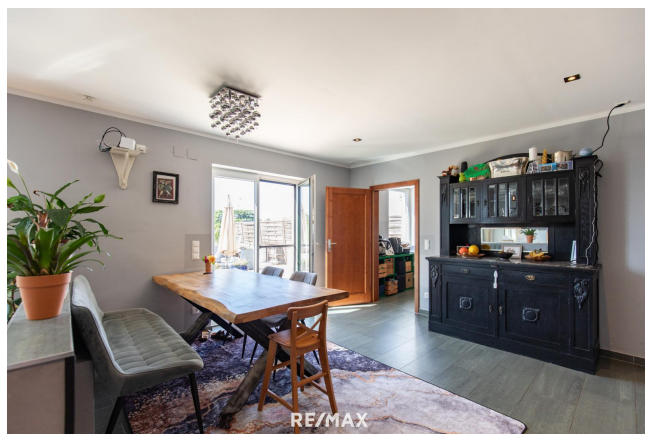
Mag. Daniela Weiss

























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 m²)

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 m²)

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 m²)
- 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 m²):

- 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 finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der
RE/MAX App sofort am Handy!