

**Wohnen, Arbeiten, Vermieten oder Entwickeln -
vielseitiges Anwesen mit Wohn- und Geschäftshaus,
Nebengebäuden & Garten**



Straßenansicht

Objektnummer: 2275_7567

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2472 Prellenkirchen
Baujahr:	ca. 2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m ²
Nutzfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	6
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	669.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

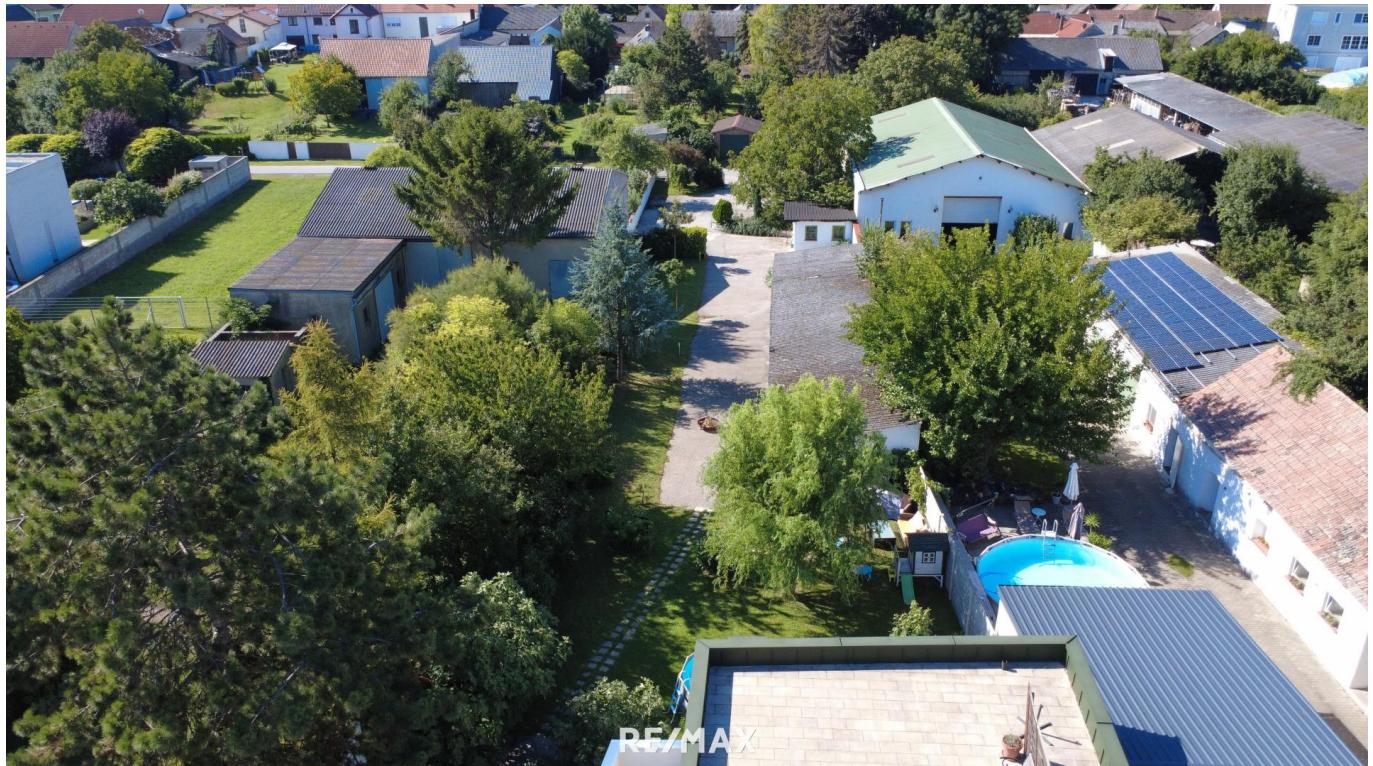
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



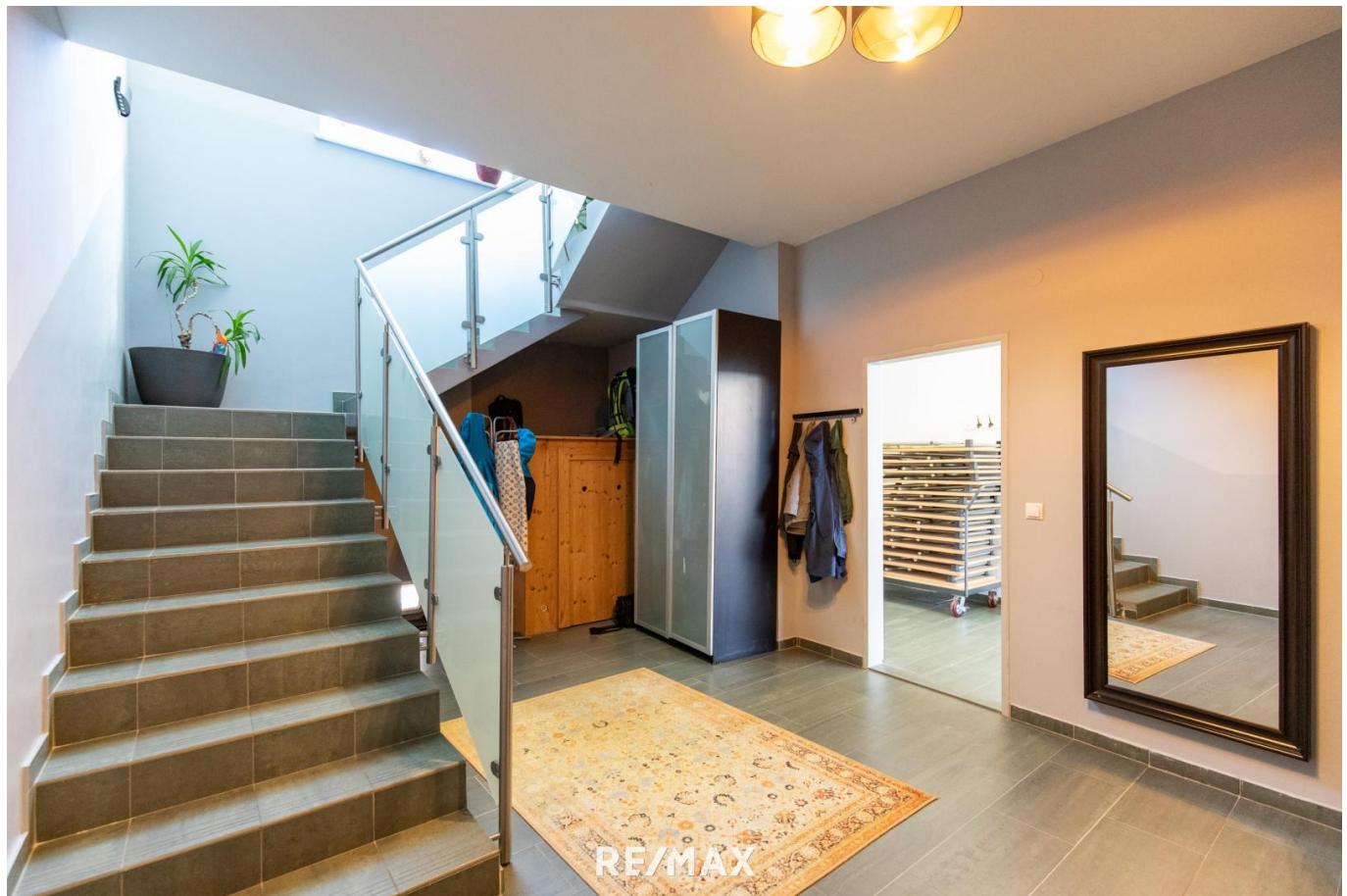
Mag. Daniela Weiss

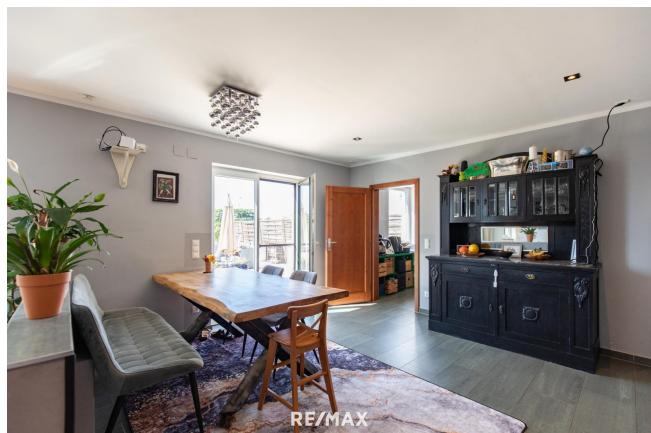
RE/MAX Limes
Hauptplatz 18
2460 Bruck an der Leitha

























RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus in der Marktgemeinde Prellenkirchen im Bezirk Bruck/Leitha, nahe der slowakischen Grenze bietet eine seltene Kombination aus gemütlichen Wohnkomfort, vielseitig nutzbaren Geschäftsflächen und weitläufigem Grundstück mit Nebengebäuden.

Diese Immobilie bietet eine Vielzahl an Perspektiven:

- Großzügiges Wohnen mit separatem Geschäftsbereich
- Umbau zu mehreren Wohneinheiten
- Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Kombination aus Wohnen & Vermietung
- Teilung des Grundstücks – Entwicklungspotenzial für Neubauten
- Vielfältige geschäftliche oder freiberufliche Nutzungen möglich

Das 2009 errichtete Gebäude in Ziegelmassivbauweise besticht vor allem durch die zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohnhaus mit angeschlossenen Arbeitsräumen, zur teilweisen Vermietung oder als Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial.

Die Liegenschaft ist sowohl von der Vorderseite (Obere Hauptstraße) als auch über eine rückwärtige Zufahrt befahrbar – ein wertvoller Vorteil für Logistik oder getrennte Erschließungen bei künftiger Parzellierung.

Laut Gemeinde ist das Gebäude für Wohnen, sowie für bestimmte Gewerbe gewidmet.

+ WOHNBEREICH – Großzügig, hell und durchdacht - ca- 145m²

Über die überdachte und gepflasterte Einfahrt gelangt man in den privaten Wohnbereich:

- Großzügige Diele im Erdgeschoss mit Stiegenaufgang in das Obergeschoss
- Offener Essbereich mit viel Licht und direktem Zugang zur großen Terrasse mit Blick über das gesamte Grundstück
- Separate Küche
- Geräumiges Wohnzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank
- Separates WC
- Badezimmer mit moderner Dusche

Beheizt wird das gesamte Wohnhaus komfortabel über eine Fußbodenheizung.

+ GESCHÄFTSBEREICH – Flexibel nutzbar mit separatem Zugang - ca. 208m²

Der Geschäftsbereich im Erdgeschoss kann sowohl über die Straßenseite als auch über die Einfahrt betreten werden. Derzeit gliedert sich dieser Bereich wie folgt:

- Großzügiger Seminarraum - ca. 104,92m²
- Teeküche
- Waschraum
- Separates WC
- Büro mit Ausgang auf die Gartenterrasse
- Gemeinschaftsraum mit Küche und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Zwei große Garderobenbereiche
- Sanitäranlagen

Ideal geeignet für Seminare, Praxis, Büro oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.

AUßENBEREICH + NEBENGEBAÜDE

Das weitläufige Grundstück ist gepflegt, begrünt und bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung. Es befinden sich mehrere Nebengebäude (ca. 170m²) auf dem Grundstück, darunter:

- Stallungen
- Gartenhaus
- Garage mit integrierter Werkstatt

Die rückwärtige Zufahrt schafft zudem ideale Voraussetzungen für eine Teilung der Liegenschaft und Schaffung neuen Baulandes – ein nicht zu unterschätzendes Entwicklungspotenzial!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Die Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Die Marktgemeinde PRELENKIRCHEN liegt im Bezirk Bruck an der Leitha im östlichen Niederösterreich – eingebettet in die sanften Hügel des Römerland Carnuntum und unweit der slowakischen Grenze.

Prellenkirchen bietet sowohl Einwohnern als auch Pendlern und Unternehmern ein gut ausgebautes, funktionales Umfeld:

VERKEHRSANBINDUNG:

- Wien ist mit dem Auto in ca. 35 Minuten über die A4 oder B10 gut erreichbar
- Die Schnellbahnstation Hainburg/Donau ist ca. 10 Fahrminuten entfernt (Verbindung nach Wien)
- Öffentliche Busverbindungen in die umliegenden Orte sowie nach Bruck/Leitha und Hainburg
- Nähe zum Flughafen Wien-Schwechat (ca. 30 Min.)

INFRASTRUKTUR:

- Nahversorger wie Bäckerei, Supermarkt, Trafik und Postpartner direkt im Ort
- Kindergarten und Volksschule im Ort vorhanden
- Weiterführende Schulen in Hainburg, Bruck/Leitha oder Neusiedl am See
- Ärzte (Allgemeinmediziner, Zahnarzt) sowie Apotheke in der Region verfügbar
- Vielfältige Freizeitangebote wie Rad- und Wanderwege, Tennisplatz, Sportvereine

WIRTSCHAFT

Die Region profitiert von ihrer Nähe zum Großraum Wien und der wirtschaftlich starken Achse Wien–Bratislava.

Zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen sowie landwirtschaftliche Betriebe prägen die Region.

Nur auf remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!