

## **Arbeiten & Wohnen auf 522 m2 Nutzfläche**



Ansicht Eingangsbereich/ Zufahrt mit dem KFZ

**Objektnummer: 2275\_7634**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2425 Nickelsdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1990
<b>Nutzfläche:</b>	522,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	749.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Eddy Oberndorfer

RE/MAX P&I in Neusiedl/S.  
Hauptplatz 20a  
7100 Neusiedl am See

H +43 664 43 16 733

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





Ihr erfahrenes Team für Immobilien!

Alexandra & Eddy OBERNDORFER



+43 664 43 16 733



a.oberndorfer@remax-pi.at

e.oberndorfer@remax-pi.at

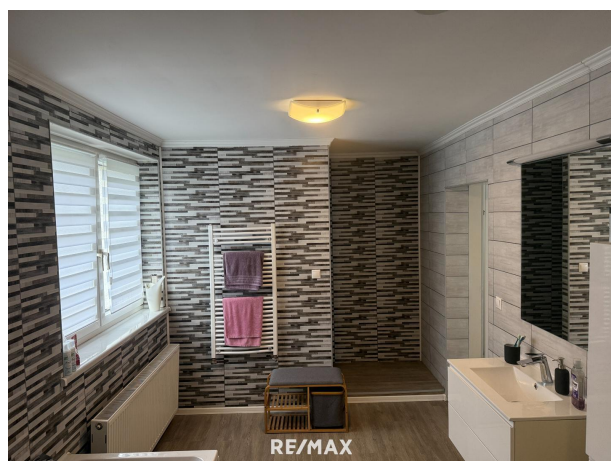


www.remax-pi.at

Einfamilienhäuser • Wohnungen • Grundstücke • Gewerbeobjekte • Büros • Zinshäuser

RE/MAX





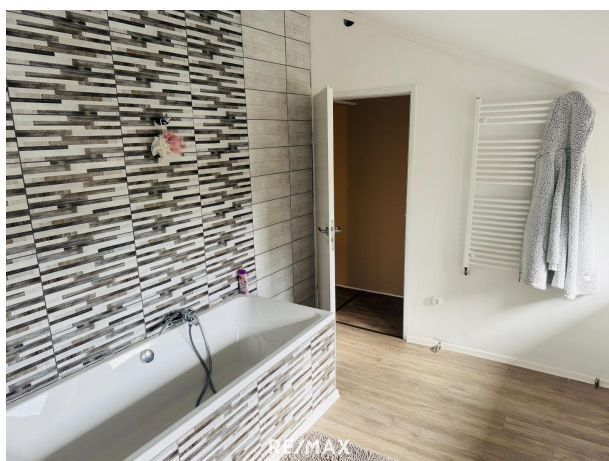




















## Objektbeschreibung

Im Alleinvermittlungsauftrag präsentieren wir -

Arbeiten und Wohnen auf 522 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Widmung: Baumischgebiet-BM

Geeignet für Privat und Gewerbe

Grundfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>

die Immobilie kann man von zwei Seiten begehen / mit dem KFZ befahren

Die Immobilie wurde 1990 im Rohbau errichtet /2020 Fertigstellung

EG ca. 158,62 m<sup>2</sup>

OG: ca. 177 m<sup>2</sup>

KG: 186,1 m<sup>2</sup>

Nfl. ca.522,33

### FACTS:

Küche mit Miele Geräten

Fenster : Kunststofffenster mit teilweise elektrischen Rollläden

Böden: Fliesen, Laminat

PV Anlage mit 20 KW

Heizung:

Wasser-Wasser Wärmepumpe

Gasheizung Vaillant Gerät neu noch nicht gebraucht

feste Brennstoffe / Ofen im ersten OG

Sauna

### Aufteilung :

EG

+ Eingangsbereich

+ Bad mit Wanne und Dusche

+ WC

+ Zimmer

+ offenes Wohnzimmer (ca. 65,81 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die Loggia

+ offene Küche mit Speisebereich

+ Terrasse 17,5 m<sup>2</sup>

+ Ausgang / Eingang in den Garten

OG

+ offenes Wohnzimmer (ca. 66,79 m<sup>2</sup>)

+ Zimmer 1

+ Zimmer 2 mit begehbare Garderobe

- + Zimmer 3 mit begehbare Garderobe
- + Zimmer 4 mit Ausgang auf die Loggia
- + Zimmer 5 mit begehbare Garderobe
- + Bad mit Wanne
- +WC
- + Terrasse ca.17,55 m<sup>2</sup>
- + Aufgang in den Dachboden

#### KG:

- + Einstellraum
  - + WC
  - + 6 verschieden große Räume
  - + Haustechnik
  - + Stiegenaufgang in das EG
- Das Kellergeschoß wird zur Zeit gewerblich genutzt

#### FAZIT:

Diese imposante Liegenschaft ist ein wahres Raumwunder  
 Für alle die viel Platz benötigen Arbeiten und Wohnen  
 Büro, Ordination uvm  
 Lage : schöne Ortsrandlage  
 Gute Infrastruktur; Kindergarten, Volksschule, Bäckerei, Nahversorger, Ärzte, div. Vereine  
 Verkehrsanbindung: A4, A6, Bus, Bahn nach Wien Bratislava und Ungarn

#### FINANZIERUNG:

Um Ihre Finanzierungsmöglichkeiten schnell und unbürokratisch auszuloten,  
 stellen wir Ihnen gerne den Kontakt zu einem unabhängigen Finanzierungsberater her,  
 der für Sie unverbindlich und schnell ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept erstellt um  
 am günstigsten Weg  
 problemlos die Zukunft planen zu können.

#### SONSTIGES

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen.  
 Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen.  
 Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer  
 nur Anfragen mit  
 VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail) beantworten  
 können.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.  
 (§ 5 Abs. 3 MaklerG)Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:



Heizwärmebedarf: 42.98 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamten 0.72

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge A

samtenergieeffizie

nz:

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