

Zukunftsobjekt - wo Investieren noch Sinn macht...



Objektnummer: 7939/2100098845

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	1.000,00 m ²
Nutzfläche:	2.500,00 m ²
Gesamtfläche:	2.500,00 m ²
Lagerfläche:	2.000,00 m ²
Zimmer:	8
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Keller:	1.753,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 186,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	3.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jutta Hertel

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44





Jutta Hertel
0664 / 84 10 790
jutta.hertel@immo-company.at



www.immo-company.at



**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**









Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**











www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind mit der Vermarktung dieser besonderen Liegenschaft beauftragt. Es erwartet Sie ein ehemaliges **Weingut inmitten der Weinberge** am Rande von Eisenstadt.

Das 1957 errichtete Gut befindet sich auf einer Grundfläche von ca. 3.460m². Es steht seit ein paar Jahren still und bedarf einer Sanierung, was sich im **überaus attraktiven Preis** wieder spiegelt. Das gesamte Gebäude sowie das Gelände ist mit einer **Infrarot-Videoüberwachung** ausgestattet.

Es erwarten Sie Lagerflächen, Kellerfläche die als Tiefgarage umfunktioniert werden kann, Geschäftsräume, Privaträume, Dachgarten mit Pool, eine Fernsicht die fast schon Unbezahlbar ist und so einiges mehr. Warten Sie nicht länger - vereinbaren Sie einen Termin und sichern Sie sich Ihr ganz spezielles Zukunftsprojekt!

Das Anwesen verfügt über ein Haupthaus mit

- ca. 1.000m² Wfl.
- + ca. 500m² Dachgeschoss
- ca. 1.753m² Keller
- ca. 1.000m² Verarbeitungs- Lagerräume
- ca. 11.800m² Weingarten

Im Erdgeschoß wurde die Fläche ehemals für Büro, Umkleide, Aufenthalts- sowie Sanitärräume für Mitarbeiter genutzt.

Im Obergeschoß befindet sich der ehem. Verkostungssaal mit einem herrlichen Blick über die Weingärten hin zum Leithagebirge, WCs, sowie die privaten Wohnräume. Von hier aus gibt es einen Zugang zum Balkon mit ca. 100m². Vom Balkon aus genießen Sie die zauberhafte Aussicht über St Georgen bis hin zum Neusiedlersee. Auf der begrünten Terrasse, bzw. dem Dachgarten mit ca. 450m² gibt es zudem einen Pool. Die geschickt angelegte Terrasse/Dachgarten bietet Ihnen ganztags eines der schönsten, uneinsehbaren Sonnenplätzchen der Region.

Der Dachboden bietet abermals ca. 500m² welche bisher als Lagerfläche genutzt wurden. Alle 4 Etagen sind mit einem Lastenaufzug verbunden.

St Georgen ist ein Stadtteil der beliebten Landeshauptstadt Eisenstadt.

Der internationale Flughafen Wien-Schwechat ist ca. 40 Autominuten erreichbar.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap