

**Erfüllen Sie sich Ihren Traum: WOHNEN & ARBEITEN im
Umfeld von WIEN**



Ansicht Haus und Clubhaus

Objektnummer: 7939/2100156941

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2432 Schwadorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	190,00 m ²
Nutzfläche:	1.632,00 m ²
Gesamtfläche:	1.632,00 m ²
Bürofläche:	106,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1.097.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

















**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 finden Sie auf unserer Website.



 **immo** **HAAS & URBAN**
company **IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

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

Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv beauftragt mit dem Verkauf dieser einzigartigen Liegenschaft in der Nähe von Schwechat nur 20 Minuten von Wien entfernt.

Verbinden Sie exklusives Wohnen und den eigenen Betrieb vor der Haustür ganz einfach miteinander oder nutzen Sie die reichliche Freifläche samt Halle ganz nach Ihren Wünschen oder Bedürfnissen.

DAS GRUNDSTÜCK

Auf dem als Bauland-Betriebsgebiet gewidmeten Grundstück im Gewerbegebiet mit insgesamt ca. 5.600 m² befindet sich das stilvolle, große Wohnhaus mit geräumiger Garage, überdachtem Pool und Gartenhaus sowie drei Freiluft-Tenniscourts, eine Tennishalle, das Clubhaus und ein Kundenparkplatz.

DAS WOHNHAUS

Das ca. 2000 erbaute Wohnhaus verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 190 m² und teilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss auf.

Erdgeschoss:

- Großer Vorraum mit offenem Stiegenaufgang
- ca. 42 m² großes Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Separate Toilette
- Büro
- Waschküche und Technikraum
- ca. 26 m² große Garage

Obergeschoss:

- Galerie mit Abgang in das Erdgeschoss
- ca. 37 m² großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 42 m² große Terrasse sowie auf den kleinen Balkon mit Blick auf den Garten und die Tennisplätze
- Küche
- Esszimmer
- Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum
- Kinder-/Gästezimmer
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Handtuchhalter
- Separate Toilette

Das räumliche Angebot wird von dem großen Garten mit schöner Terrasse, überdachtem Pool und Gartenhaus abgerundet.

DIE TENNISANLAGE

Die um 1995 errichtete Tennisanlage wurde bisher durchgehend verpachtet, gerne kann hier über eine Verlängerung des Pachtvertrags gesprochen werden.

Selbstverständlich kann die Fläche der drei Freiluft-Tennisplätze und die große Tennishalle aber auch für eine Reihe anderer Tätigkeiten genutzt werden.

Clubhaus:

- Vorraum
- Damengarderobe mit angrenzendem Duschraum
- Herrengarderobe mit angrenzendem Duschraum
- Damentoilette
- Herrentoilette
- Abstellraum
- geräumiger Clubraum

Tennis:

- Tennishalle mit ca. 1.250 m² (zu erreichen über den Gang vom Clubhaus)
- 3 Freiluft-Sand-Tennisplätze
- Einspielplatz
- KFZ-Abstellplätze

AUSSTATTUNGSMERKMALE

Die Beheizung des Hauses erfolgt überwiegend via Fußbodenheizung. Zusätzlich steht im Wohnzimmer im Obergeschoss ein kuscheliger Kamin zur Verfügung.

Die Tennishalle wird via gasbefeuerter Konvektor-Heizung beheizt.

Gerne übersende ich Ihnen auf Anfrage eine nähere Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

DIE LAGE

In ca. 20 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Stadtgrenze zu Wien.

Die nächste Busstation ist etwa 5 bis 6 Gehminuten entfernt.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit erreichen Sie binnen 10 Minuten zu Fuß.

Kindergarten, Volksschule sowie die nächste Mittelschule befinden sich im Umkreis von 6 bis 12 Gehminuten.

Zusammengefasst bleiben hier keine Wünsche offen

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne die Pläne, Unterlagen sowie weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Der Kaufpreis wurde im Rahmen eines aktuellen Sachverständigen-Gutachten festgelegt.

Natürlich sind wir Ihnen bei Bedarf auch bei der Finanzierung behilflich.

Doch Sie müssen das Haus nicht selbst bewohnen, um es zu lieben, gerne unterstütze ich Sie auch bei der Vermietung.

Alexandra Urban

Tel: 0699 / 184 100 10

E-Mail: alexandra.urban@immo-company.at

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Apotheke <1.500m

Arzt <5.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap