

ZWEI TOLLE ARCHITEKTENHÄUSER AM STEINBRUCH



Objektnummer: 3417

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2722 Winzendorf
Alter:	Neubau
Kaufpreis:	5.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

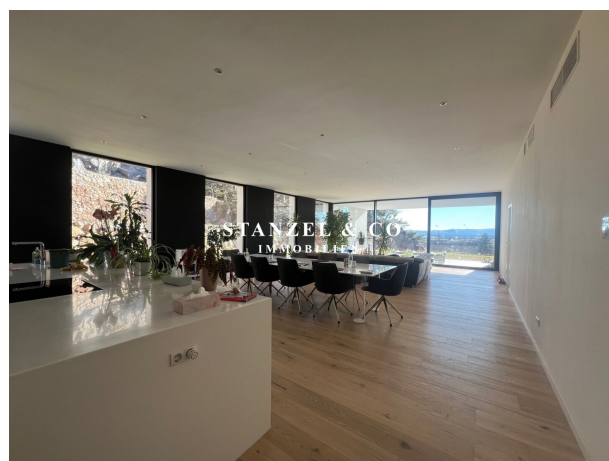
T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87

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





















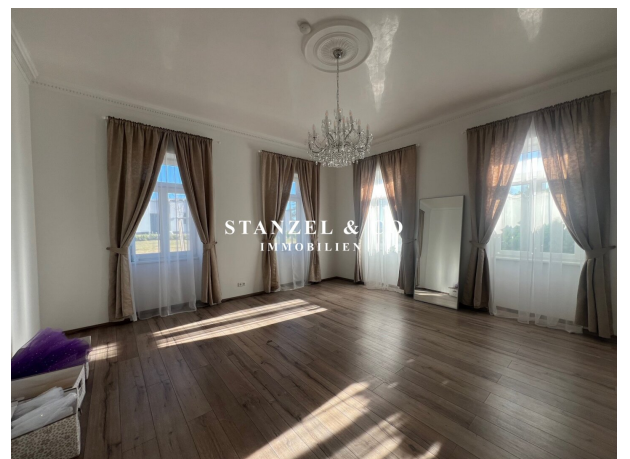


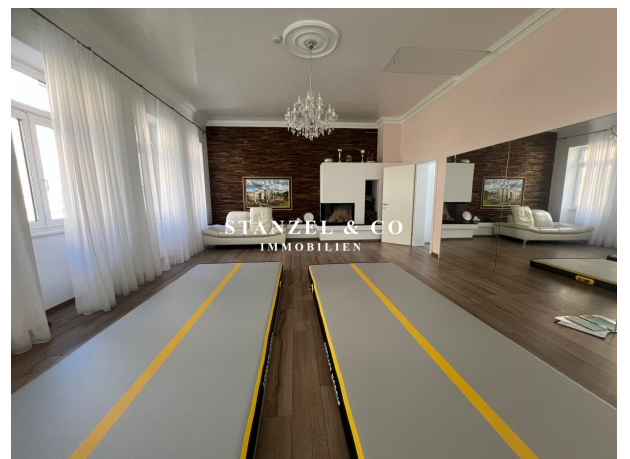






























Objektbeschreibung

ZWEI TOLLE EINFAMILIENHÄUSER AUF uneinsehbarem 26.400m² großem Grundstück mit beeindruckendem Steinbruch & herrlichem unverbaubarem Fernblick

Das Grundstück ist komplett abgesichert durch eine ca. 3m hohe Mauer

Die verbauten Flächen teilen sich in **ein modernes Haus** gewidmet (dzt. als Tanzschule) und **ein sehr hochwertig ausgestattetes Architektenhaus**, sowie Veranstaltungsräumlichkeiten auf:

Auf dem 26.400m² großen Grundstück (davon 18.329m² Bauland Sondergebiet „Veranstaltung“) befinden sich:

1.600m² große Veranstaltungshalle (BJ 2012)

200m² Personalräume (Zimmer, Aufenthaltsräume & Garderoben) (BJ 2005)

400m² Gastronomie (BJ 2009)

300m² Parkplatz (BJ 2022)

253m² modernes Haus gewidmet als Tanzschule (BJ 2014)

308m² Haus gewidmet als Dienstwohnung (BJ 2023)

Das top ausgestattete 300m² Haus

(BJ 2023)

(Vorzimmer, 5 Terrassen, Wohnesszimmer, offene Küche, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 begehbare Garderoben, Hauswirtschaftsraum, 3 WCs & 2 Garagenstellplätze)

Vom 17m² großen Vorzimmer gelangt man in das 97m² große weitläufige Wohnesszimmer mit offener Küche, bodentiefen Fenstern und anschließender 32m² großer Südwestterrasse mit traumhaftem Blick. Die südwestseitige 32m² große Terrasse durch großzügige Schiebetüren mit dem Wohnesszimmer verbunden. Die hochwertig ausgestattete Küche verfügt über einen Kühlschrank, einen Tiefkühlschrank und eine Kücheninsel mit Geschirrspüler und Induktionsherd. Das 27m² große, südwestseitige Schlafzimmer verfügt über eine 13m² große Südwestterrasse, eine 7m² große begehbare Garderobe und ein 12m² großes Badezimmer. Das große Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch, einer Wanne, einem Spiegel, einer

bodenebenen Dusche sowie einem separaten WC versehen. Die 3 weiteren Schlafzimmer sind je 24m² groß und orientieren sich nach Nordosten und verfügen über anschließende je 6m² große Terrassen. Das zweite Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche, einem Waschtisch, einem WC und einem Fenster ausgestattet. Der 13m² große Hauswirtschaftsraum ist mit einem Waschmaschinenanschluss, Trockneranschluss und Waschbecken versehen. Des Weiteren gibt es ein separates WC mit Handwaschbecken und elektrischer Entlüftung. Durch eine 4m² große Garderobe gelangt man in die 44m² große Garage, welche Platz für 2 PKWs bietet - in der Garage befindet sich auch die Wärmepumpe sowie der Warmwasseraufbereitung.

Das 253m² moderne Haus (dzt. gewidmet als Tanzschule)

(BJ 2014)

(Terrasse, 2 Garderoben, 2 Vorzimmer, Empfang mit Teeküche, 3 Tanzsäle, Personalraum mit WC, Dusche & Waschtisch, Badezimmer, Archiv, Lager, 2 WCs,

Vom Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Vorraum. Der Empfang ist 32m² groß --hier befindet sich auch eine Teeküche- und durch große Schiebetüren mit der 11m² großen Ostterrasse verbunden. Der 62m² große Tanzsaal verfügt über 3,38m hohe Räume und großzügige, bodentiefe Panoramafenster. Der zweite Tanzsaal ist ostseitig orientiert und 30m² groß - ebenso wie der dritte Tanzsaal, der südostseitig ausgerichtet ist. Vom zentralen Vorraum gelangt man in den 35m² großen Personalbereich in welchem sich eine Dusche, ein Doppelwaschtisch sowie ein separates WC befindet - anschließend gibt es ein 6m² großes Archiv. Des Weiteren gibt es ein 3,40m² großes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Fenster und WC sowie eine 3,40m² große Garderobe, ein 18,70m² großes Lager sowie ein separates WC mit Handwaschbecken.

308m² Parkplatz (BJ 2022)

Der Parkplatz bietet 10 Doppelparkboxen für gesamt 20 PKWs.

432m² große Gastronomie

(verbaute Fläche 432m², Nutzfläche 359m² und überdachte Fläche 360m²)

Der Gastronomiebereich wurde im Western-Design ausgeführt und bietet einen 37m² großen Salon mit 9m² anschließendem Lager. Weiters gibt es einen 28m² großen Speisenbereich und anschließendem 21m² großen Bereich für die Vorbereitung der Küche, 4m² Sozialraum, 3,52m² großen Kühlraum und 3,52m³ Tiefkühlraum. Es gibt ein 17m² großes Lager, das sich direkt an den Speisenbereich anschließt. Weiters gibt es mehrere halboffene Räume, die für den Verkauf von Snacks (14m²), Getränken (14m² + 3,85m² Kühlraum) und 2 für den allgemeinen Verkauf (je 14,38) konzipiert sind. Zusätzlich gibt es 3 Büroräume mit je 14,38m². Die Nassräume haben eine Fläche von 78m² und teilen sich in 21m² Gäste-WC

Herren, 32m² Gäste-WC Damen, 4m² Behinderten WC, 10m² Personalduschen & WC Herren sowie 10m² Personalduschen & WC Damen. Es gibt eine 10m² große Kassa sowie eine 6,62m² große und eine 6,84m² große Garderobe. Der Innenhof zwischen den Gebäudeteilen bietet Platz für 512 Sitzplätze (152 überdacht)

Weiters gibt es eine 1.244m² Halle mit einer Tribüne für 797 Zuschauer, die für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Auf Grund der Auslegung für Veranstaltungen gibt es einen 21m² großen Technikgraben, einen 28m² großen Raum für Maske / Kostüm, sowie einen gesamt 130m² Personalbereich, der 8 Garderoben zu je 7,56m², 2 Abstellräume und einen Ensemblebereich.

Kosten bei der Gemeinde

Kanal ca. € 700,-- / Quartal

Grundsteuer ca. € 1.500,-- / Jahr

Wasser ca. € 1.000,-- / Jahr

Zusätzlich:

Nach Abrechnung der Energiekosten für Strom, Heizung und Warmwasser bleibt ein Ertrag durch die Strom-Erzeugung der 200 kW Peek Photovoltaikanlage von zumindest ca. € 3.000,-- / Jahr.

Infrastruktur: Winzendorf ist ein idyllischer Ortsteil der Marktgemeinde

Winzendorf-Muthmannsdorf im Bezirk Wiener Neustadt- Land, Niederösterreich. Die Gemeinde liegt etwa 50 Kilometer südlich von Wien. Winzendorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: Der örtliche Bahnhof liegt an der Puchbergerbahn, die eine direkte Verbindung nach Wiener Neustadt ermöglicht. Die zentrale Lage von Winzendorf ermöglicht es, die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in Wiener Neustadt oder Wien schnell zu erreichen, während man gleichzeitig die Ruhe und Lebensqualität einer ländlichen Gemeinde genießt. Die Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Infrastruktur macht Winzendorf zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <10.000m

Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap