

**Seltene Gelegenheit, vielseitige Liegenschaft
(Zweifamilien- Wohnhaus, Lagermöglichkeiten, moderne
Bürogebäude etc.) - mit idealer Anbindung an die A4 –
Wien – Slowakei – Ungarn**



Objektnummer: 960/73101

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2471 Pachfurth
Zustand:	Gepflegt
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alain Zeiler

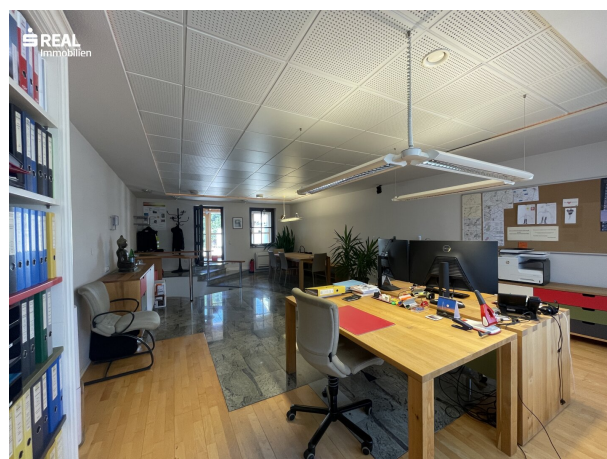
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26251
H +43 664 8182934

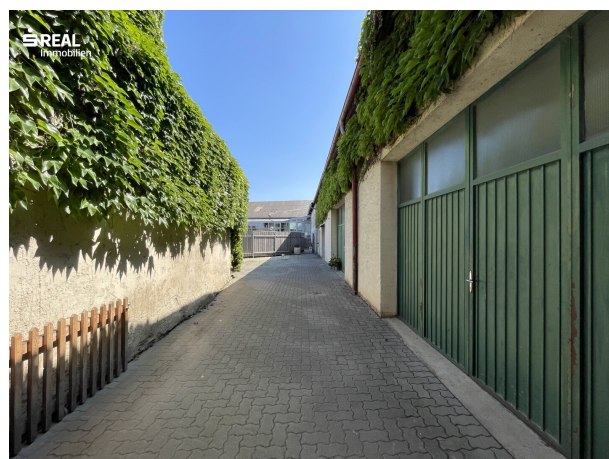
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





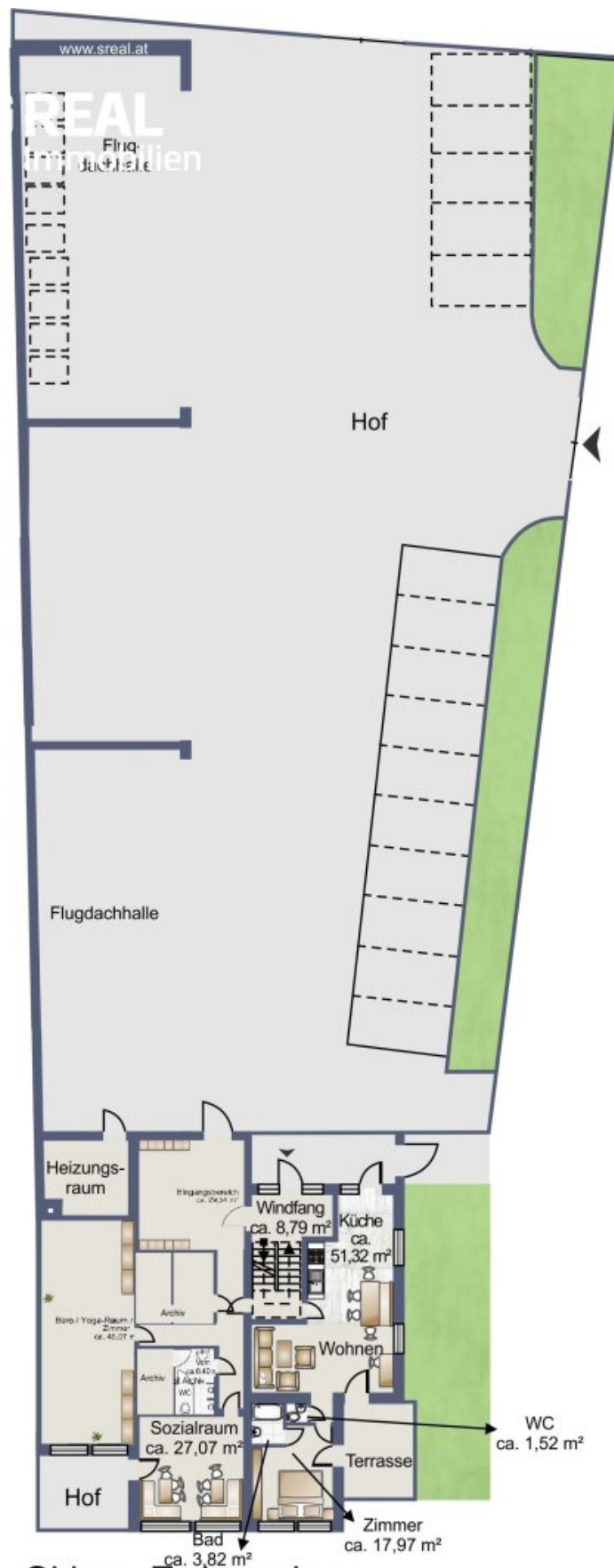






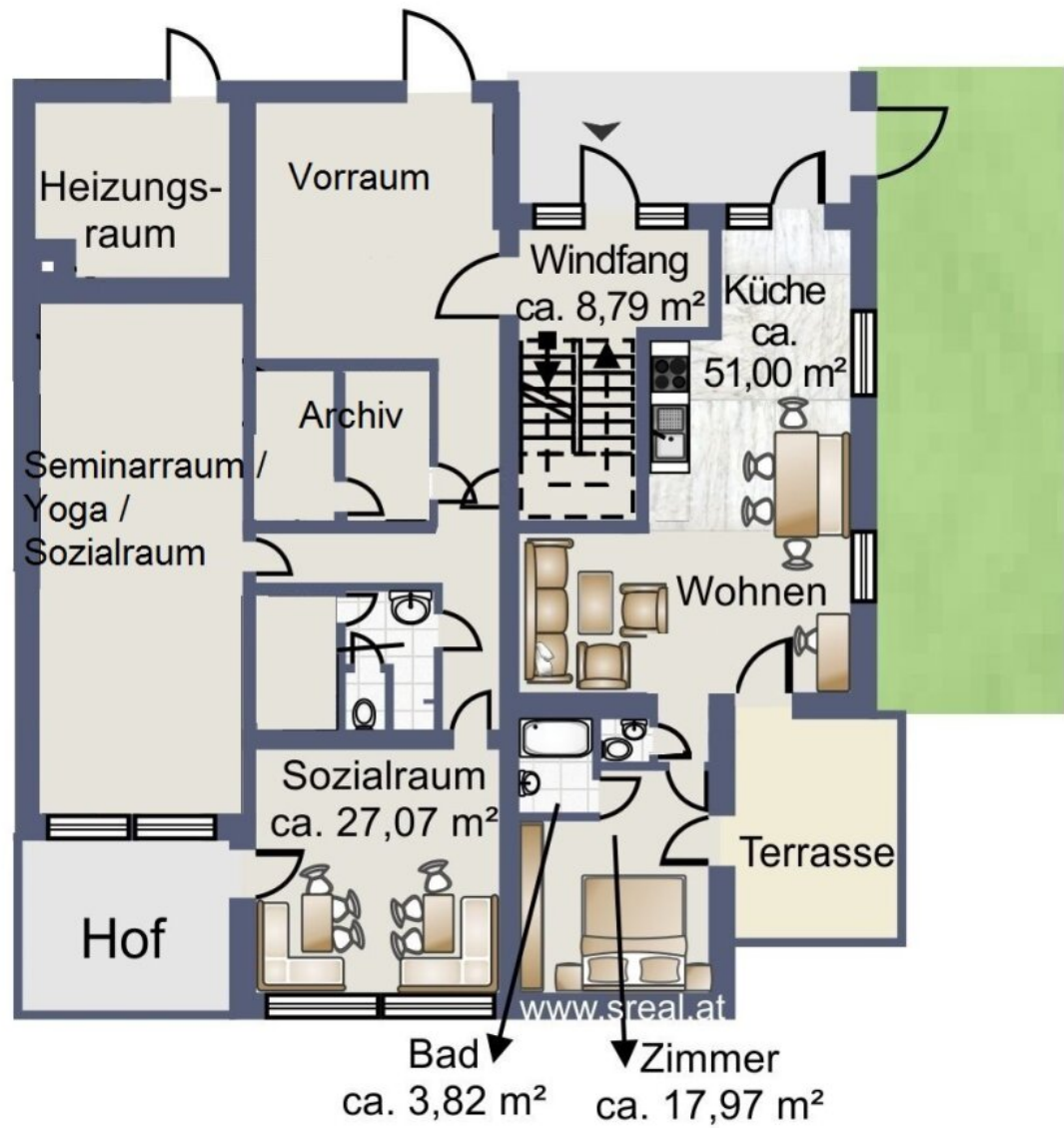


REAL
Immobilien

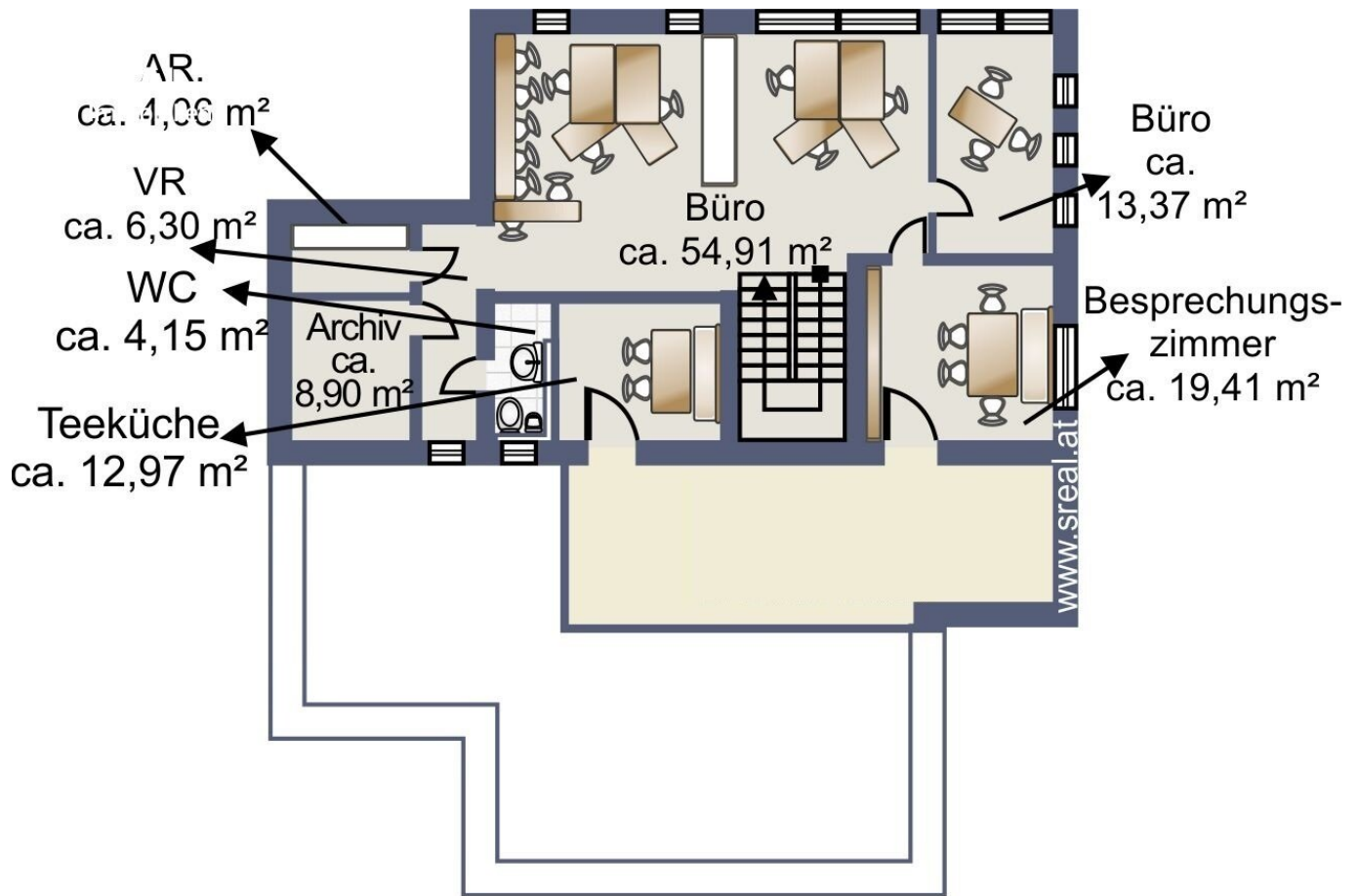


Skizze Erdgeschoss

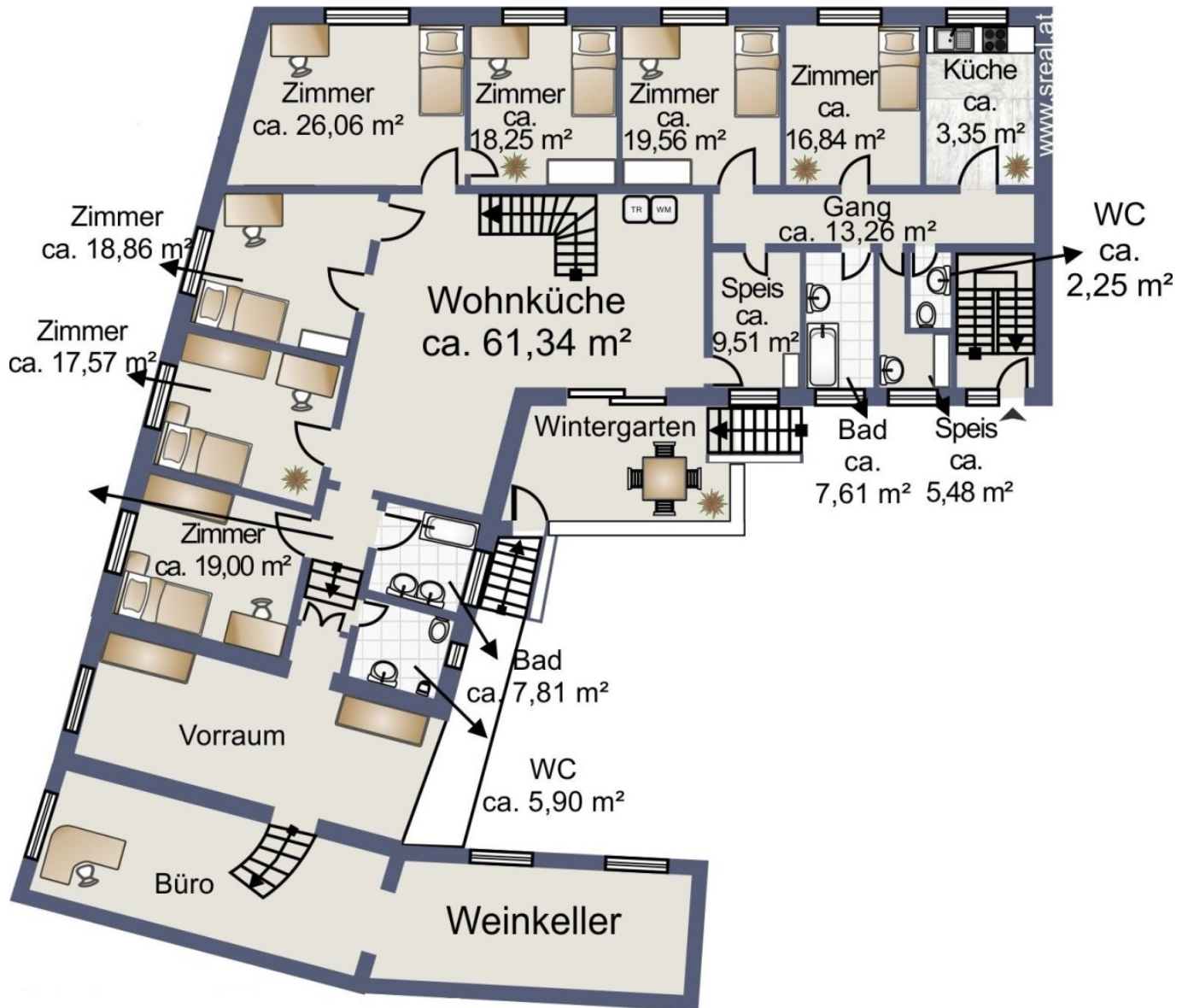




Skizze Erdgeschoss - Bürogebäude



Skizze Obergeschoss - Bürogebäude



Skizze Erdgeschoss - Wohnhaus

Objektbeschreibung

Auf einem Grundstück von 3.975 m² im **Bauland-Agrargebiet** präsentiert sich eine außergewöhnlich vielseitige Liegenschaft die Arbeiten, Lagerung und Wohnen an einem Standort verbindet.

Im Mittelpunkt steht ein modernes **Bürogebäude** mit einer Wohneinheit und flexibel nutzbaren Räumen, ergänzt durch großzügige **Lager- und Wirtschaftsflächen** sowie ein gepflegtes **Wohnhaus mit einem Naturteich**, das sowohl als klassisches Wohnobjekt als auch für Büro- oder Mitarbeiterwohnungen genutzt werden kann.

Die Kombination aus Büronutzung, Lagerflächen und Wohnbereich macht dieses Objekt zu einer idealen Adresse für Unternehmer, Selbstständige und Investoren, die nach einer repräsentativen und funktionalen Lösung suchen – mit einer vielseitigen Nutzungsmöglichkeit – als Betrieb, Vermietung, Lagerung, Geschäftsflächen und Wohnen zugleich.

Highlights auf einen Blick:

- Moderne Büroräumlichkeiten mit flexibel nutzbaren Flächen im Erdgeschoss sowie derzeit vermieteter Büroeinheit im Obergeschoss (Übernahme möglich)
- Separate Wohneinheit im Bürogebäude – ideal für Mitarbeiter oder zur Vermietung
- Umfangreiche Lager- und Wirtschaftsflächen: Maschinenhalle, Flugdachhallen, Garage, Werkstatt mit Betriebsküche
- Wohnhaus (auch als Zwei-Familien-Haus nutzbar) mit großzügigem Neubau- und Altbaubereich, separatem Büro mit Terrasse, Weinkeller und Wintergarten
- Naturteich und gemütlicher Innenhofbereich als besonderes Wohn- und Freizeit-Highlight
- Photovoltaikanlagen (2007 + 2023) zur Eigenversorgung und Kostenreduktion
- Pelletsheizung und Solar für Warmwasser – nachhaltige Energieversorgung

- Brunnen am Grundstück
- Attraktive Lage in Pachfurth bei Bruck/Leitha – direkte Anbindung an die A4, Flughafen Schwechat und Wien in kurzer Fahrzeit, ebenso Bratislava

Bürogebäude (Baujahr 2011)

- im Erdgeschoss stehen ca. 140 m² zur Verfügung: großzügiger Eingangsbereich, ein Hauptraum mit 45 m², ein zusätzliches Zimmer mit einer Küchenzeile sowie Zugang zu einem kleinen Innenhof. Zudem sind in diesem Bereich geplante und vorbereitete Nasszonen für Damen- und Herren-Sanitäranlagen, die bei Bedarf fertiggestellt werden können
- zusätzlich befindet sich im EG eine separate Wohnung mit ca. 74 m²
- im Obergeschoss rund 122 m² Nutzfläche, dieser Bereich ist derzeit vermietet (eine Übernahme des Mietverhältnisses ist möglich)
- weiters sind hier ebenso ein Heizraum sowie ein Pelletslager mit ca. 15 m²

Dieses Gebäude bietet Unternehmen die Möglichkeit, die Flächen flexibel selbst zu nutzen, vollständig zu vermieten oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung umzusetzen.

Hallen & Lagerflächen

- Flugdachhalle: ca. 140 m²
- Lagerflächen (Freilager / Lager): zusammen ca. 248 m²

- Maschinenhalle: ca. 570 m²
- Garage: ca. 230 m²
- Werkstatt mit Betriebsküche

Diese vielseitigen Gebäude bieten ausreichend Platz für Maschinen, Fuhrpark, Produktion oder Lagerhaltung.

Wohnhaus - Zwei-Familien-Wohnhaus

- Neubau-Bereich: 5 Zimmer, großes Wohnzimmer mit offener Küche, frisch renoviertes Bad/WC, Wintergarten (aktuell als Eingangsbereich genutzt) mit Sonnensegel - jeder Raum mit Klimaanlage ausgestattet
- Altbau-Bereich: 2 Zimmer, Küche, Speis/Abstellraum sowie ein Bad/WC
- Büro mit Terrasse (ca. 50 m²) mit Blick in den Innenhof und zum Teich
- ein lichtdurchfluteter Verbindungsbereich mit Fensterfront über die gesamte Länge schafft eine freundliche Atmosphäre und verbindet das Büro mit dem Wohnbereich
- Weinkeller (separater Eingang, ca. 45 m²)
- Voll unterkellert: Keller wurde vollständig abgedichtet und bietet neben zahlreichen Abstellflächen eine moderne Pellets-Heisanlage sowie drei Warmwasserspeicher zur effizienten Versorgung des gesamten Hauses
- eingebaute, hochwertige Holzfenster mit Dreifachverglasung - sorgen für hervorragende Wärmeisolierung

- Wärmeschutzfassade, erneuerte Leitungen, kontrollierte Wohnraumlüftung
- Photovoltaikanlage: erste Anlage 2007, Erweiterung 2023 sowie Solaranlage für Warmwasser
- Klimaanlage (Wohnhaus: im Neubau in allen Räumen, im Altbau zentrale Einheit)
- Brunnen am Grundstück

Die Räume im Wohnhaus eignen sich sowohl für die private Nutzung als auch als Mitarbeiterwohnungen, Gästeappartements oder zusätzliche Büroräumlichkeiten.

Hier geht's zum 360° Rundgang des Mehrfamilienhauses: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126029?accessKey=687e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Pachfurth, direkt neben Bruck an der Leitha und nur wenige Minuten von der Autobahn A4 - dadurch sind Wien, der Flughafen Schwechat, Bratislava sowie Ungarn schnell erreichbar.

Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet die Lage eine hohe Attraktivität für Mitarbeiter und Kunden: kurze Wege, ausreichend Parkmöglichkeiten und eine ruhige Umgebung schaffen ideale Bedingungen für Büro- oder Geschäftsmöglichkeiten. So verbindet der Standort wirtschaftliche Effizienz mit Arbeits- und Kundenumfeld.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.