

# Gewerbeimmobilie mit Potenzial im Ortskern von Müllendorf



Gewerbeimmobilie mit Potenzial im Ortskern  
von Müllendorf



Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöll**

Außenansicht KI

**Objektnummer: 6013/1118**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7052 Müllendorf
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	276,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 676 32 076 23  
H +43 676 32 076 23



Zimmer  
3



Lagerräume  
2



WC  
2



Grundfläche  
**1268 m<sup>2</sup>**

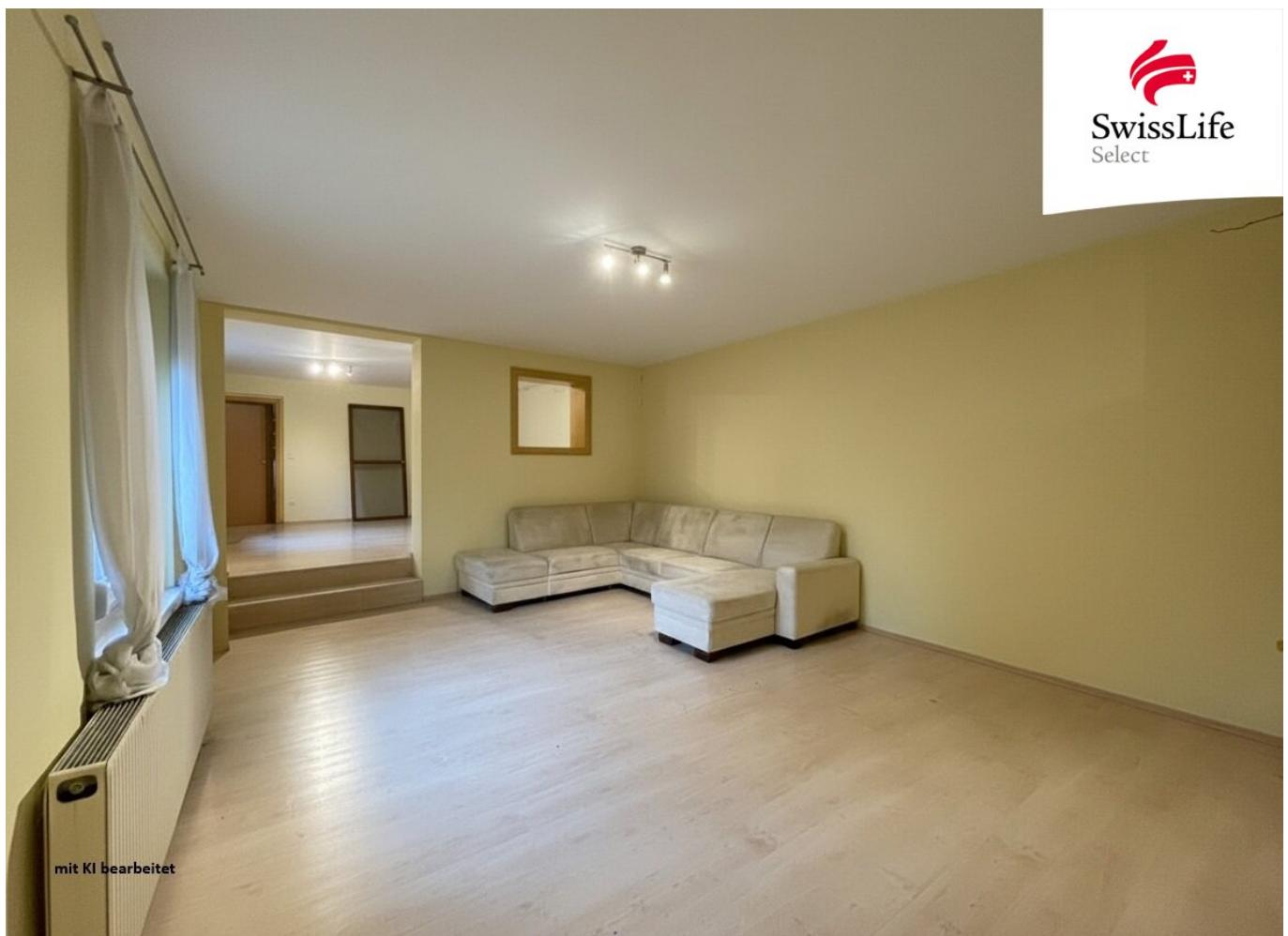


Geschäftsraum  
**ca. 191 m<sup>2</sup>**



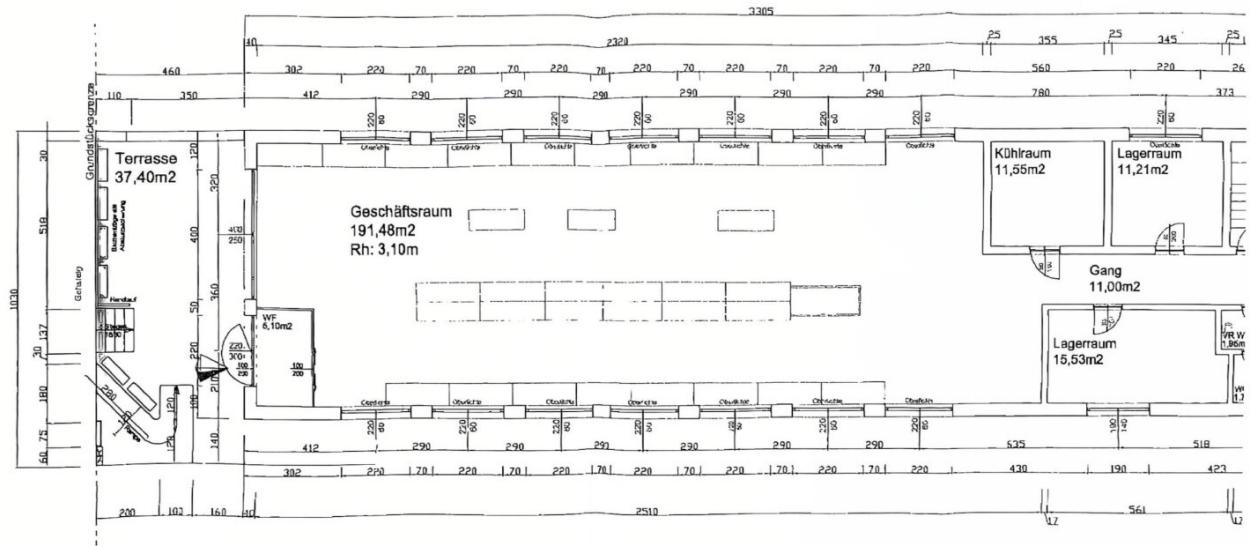






Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöll**

[belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at)  
+43 676 3207623



# Objektbeschreibung

Müllendorf ist eine kleine, aber dynamische Gemeinde im Bezirk Eisenstadt-Umgebung, im nördlichen Burgenland.

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage im Ortskern, zwischen Hauptstraße und Gartengasse. Die Zufahrt als auch der Zugang ist von beiden Seiten des Grundstücks möglich.

## Grundstück

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.268 m<sup>2</sup>
- **Straßenfront:** ca. 10,30 m
- **Grundstückstiefe:** ca. 131 m
- **Widmung:** BD – *Bauland Dorfgebiet*
- **Bauweise:** geschlossene oder halboffene Bebauung
- Zufahrt und Zugang von zwei Seiten

## Gebäude & Ausstattung

Das Grundstück ist mit einem Betriebsgebäude bebaut, bestehend aus einem Straßengebäude und einem Hofgebäude.

### Straßengebäude (Baujahr 1969)

- **Erdgeschoss:** Geschäftsraum, ca. 191 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 3,10 m, 2 Lagerräume; Kühlraum, Toilette mit Vorraum
- **Kellergeschoss:** 1 großer Kellerraum, 1 Heizraum, 1 Raum mit Waschmaschinenanschluss

## **Hofgebäude | Umbau und Zubau: (Baujahr 1986 (Erweiterung des bestehenden Geschäftslokals)**

- 3 Zimmer, Küche, Toilette mit Vorraum, zusätzliche Toilette mit Pissoir und Vorraum

## **Technische Ausstattung**

- **Heizung:** Warmwasserzentralheizung mit Gasbefeuерung
- **Lüftung:** Be- und Entlüftungsanlage

## **Nutzung**

Das Gebäude wurde bisher für den Lebensmittelhandel genutzt und bietet vielfältige Möglichkeiten zur gewerblichen oder kombinierten Nutzung.

## **Lage**

Der Ort profitiert von seiner günstigen Verkehrslage: Nähe zur Landeshauptstadt Eisenstadt sowie gute Anbindung Richtung Wien und zum benachbarten Ungarn.

Müllendorf ist eine Gemeinde, die zunehmend von Betrieben als Standort wahrgenommen wird.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen** stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

## **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte

ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand -** gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap