# Haus mit ehemaligem Heurigen I GROSSES POTENTIAL I Wohnen + Arbeiten I geräumige Lagerflächen



**Objektnummer: 16418** 

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 2353 Guntramsdorf

Wohnfläche: 190,00 m²
Nutzfläche: 467,00 m²
7:mmor:

Zimmer: 5
Bäder: 2
WC: 2
Balkone: 1

**Kaufpreis:** 690.000,00 € **Kaufpreis / m²:** 1.477,52 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



### **Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30 H +43 699 18 04 71 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



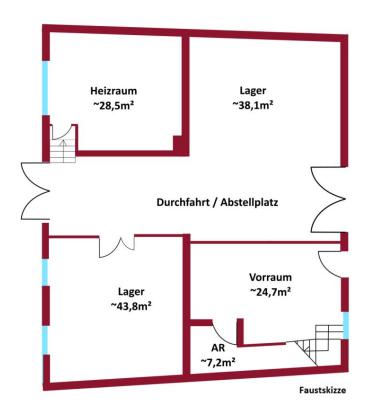




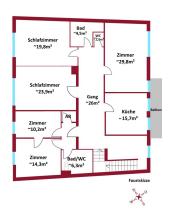




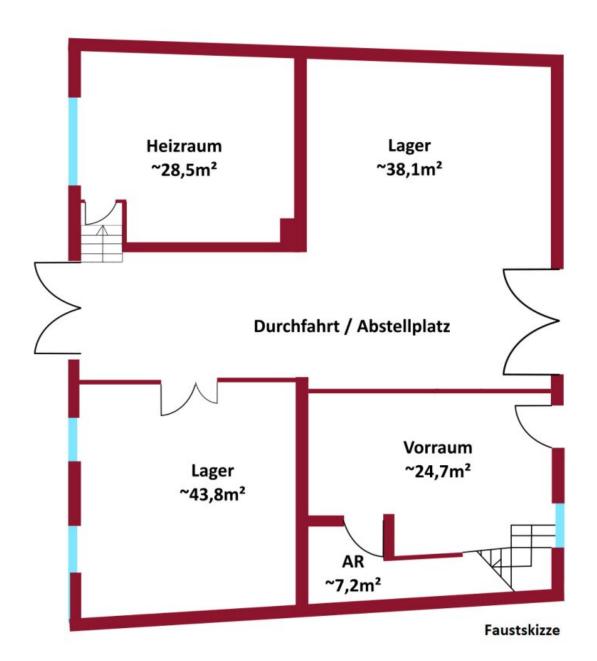




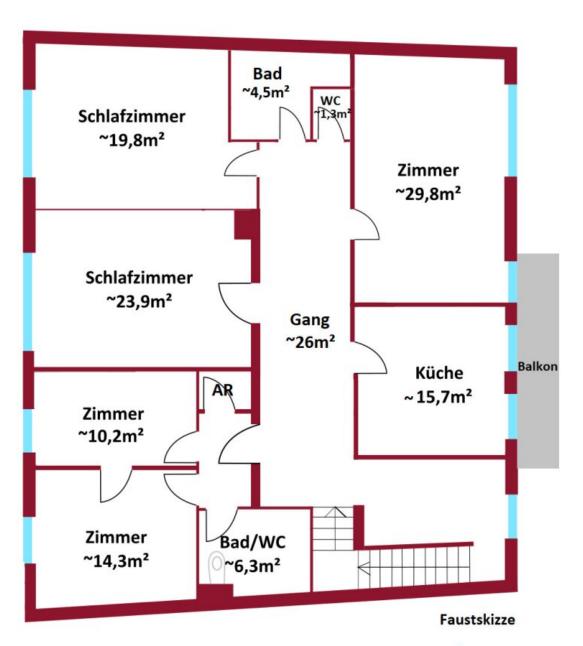




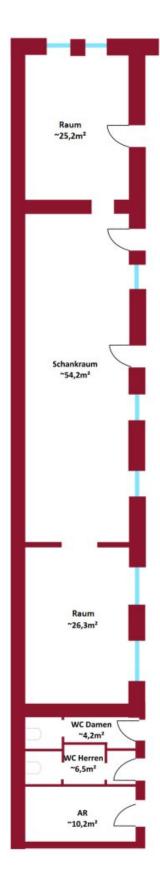












Faustskizze

### **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht ein **äußerst großzügiges Haus mit einem ehemaligen Heurigenbetrieb** – ein Objekt mit außergewöhnlichem Potenzial!

Ob als Wohnhaus mit großzügigem Platzangebot oder als Standort für ein neues berufliches Projekt – hier lassen sich Wohnen und Arbeiten ideal verbinden.

### Die Highlights im Überblick:

- großzügiges Haus mit einer Wohnfläche von ca. 190m²
- ehemaliger Heurigenbetrieb mit einer Nutzfläche von ca. 127m²
- äußerst großzügiges Grundstück mit einer Größe von ca. 1.174m²
- riesige Lagerflächen, ideal für einen gewerblichen Betrieb
- weitläufiger, ruhiger Garten
- Keller

#### Die Wohnfläche von ca. 190m² erstreckt sich über die folgenden Räumlichkeiten:

#### Erdgeschoss:

- großer Vorraum mit Zugang zu den Wohnräumen im Obergeschoss
- Abstellraum

#### Obergeschoss:

- riesiger Vorraum
- lichterfülltes Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- separate Küche mit Platz für einen Essbereich
- 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- separates WC
- zusätzlicher Abstellraum

Im Erdgeschoss stehen darüber hinaus **großzügige Lagerflächen** zur Verfügung – ideal für Hobby, Handwerk oder Gewerbe.

#### **Ehemaliger Heurigenbereich:**

Der ehemalige Heurige bietet einen **großzügigen Bewirtungsraum**, einen **separaten Nebenraum** sowie **zwei WCs**.

Renovierungsbedürftig: Das Haus sowie der ehemalige Heurigenbereich bieten aufgrund ihres aktuellen Zustands die Möglichkeit, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und anzupassen.

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter <u>0699 180 47 130</u> zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <5.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m Schule <500m Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <3.000m

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Polizei <500m Post <500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <500m Straßenbahn <500m U-Bahn <9.500m Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap