

## **Modernes Wohn- und Atelierhaus mit 550 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



Wohnraum

**Objektnummer: 1609/46467**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2425 Nickelsdorf                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 550,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 172,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,29                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 369.000,00 €                      |
| <b>Hezkosten:</b>                    | 660,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |
|                                      | 11.070,00 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Szilagy**

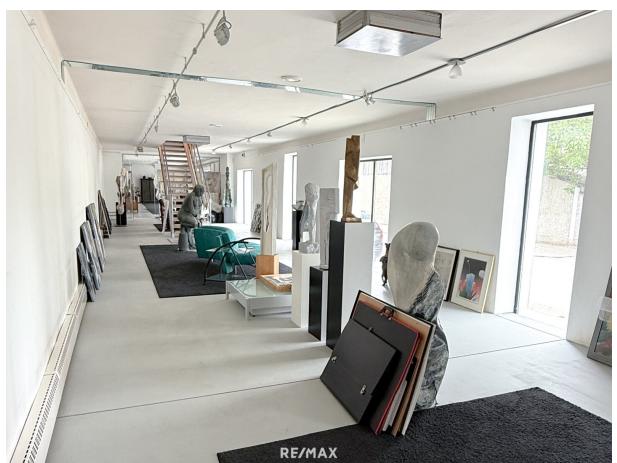
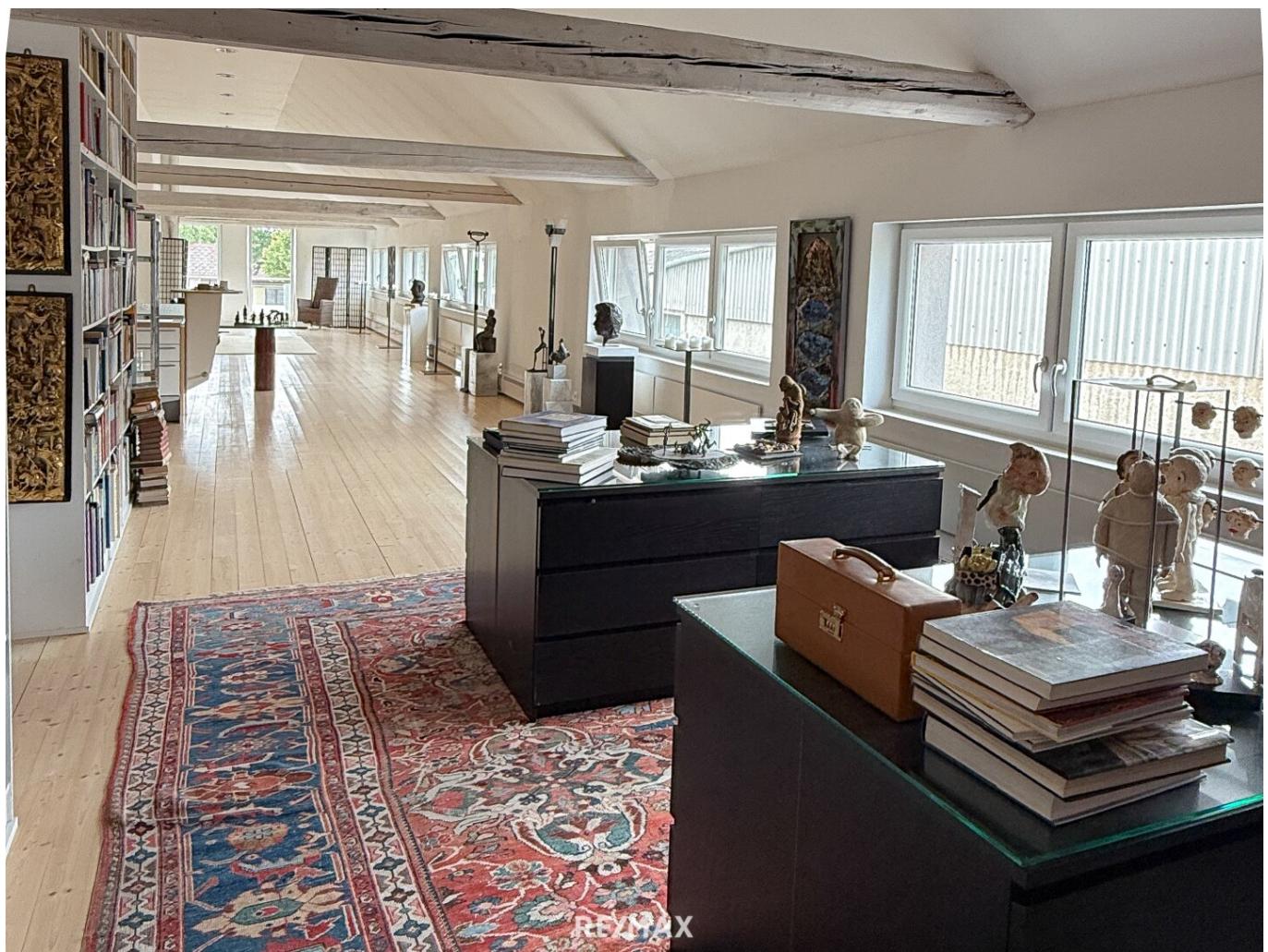
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

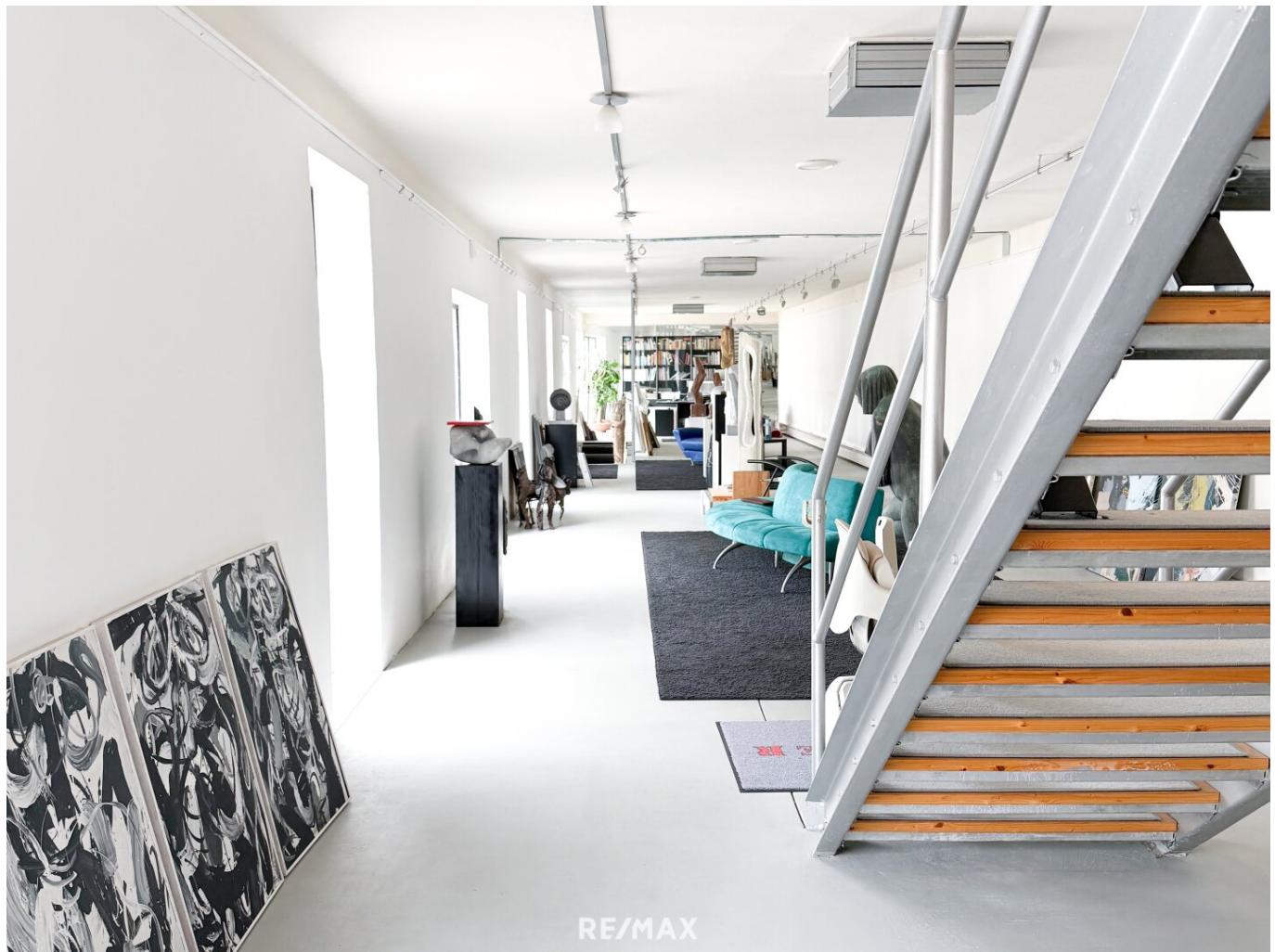
H +43 699 151 164 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







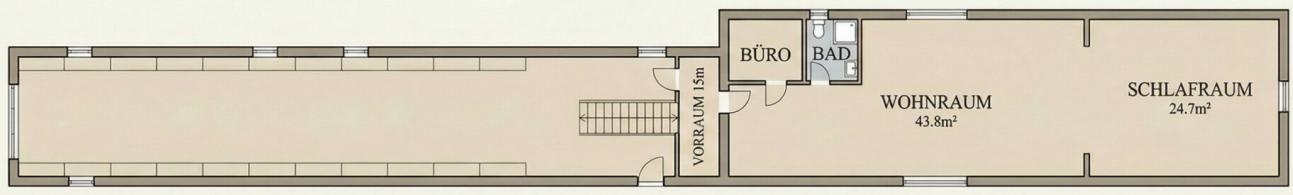




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

# **Objektbeschreibung**

Objektart: Exklusives Wohn- und Atelierhaus

Wohnfläche: ca. 550 m<sup>2</sup>

Lage: Ruhelage im Grünen, wenige Minuten zur ungarischen Grenze, ca. 40 Autominuten ins Zentrum Wiens

Besonderheiten: Loftartiger Grundriss, moderne Ausstattung, zwei Designer-Küchen, Ausstellungsflächen, Atelier, Garage

## **Objektbeschreibung**

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint Wohnkomfort auf höchstem Niveau mit der inspirierenden Atmosphäre eines modernen Künstlerlofts. Mit einer großzügigen Wohnfläche von über 500 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus nicht nur ein Zuhause, sondern auch Raum zur Entfaltung – ideal für Kunstsammler, Kreative oder anspruchsvolle Individualisten.

Die Architektur besticht durch offene, lichtdurchflutete Räume, klare Linien und eine hochwertige, moderne Ausstattung. Die Verwendung feinster Materialien zieht sich durch das gesamte Haus und unterstreicht den exklusiven Charakter des Objekts.

Das Haus verfügt über großzügige Flächen, die sich ideal als Ausstellungsräume oder Atelier eignen. Die offene Gestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung – ob als Galerie, Wohnraum oder beides in einem.

## **Ausstattung**

Zwei voll ausgestattete Design-Küchen (EG und 1. Stock) mit modernsten Miele-Geräten

Loftartiger Grundriss, ideal für Ausstellungen und kreative Nutzung

Moderne Haustechnik, inklusive neuer Therme

Garage sowie reichlich Stauraum im gesamten Haus

Verwendung hochwertiger Materialien in allen Bereichen

### **Zwei Wohnebenen mit separater Nutzbarkeit**

Wohnfläche EG: 236,02 m<sup>2</sup>

- zwei Ausstellungsräume 221,08 m<sup>2</sup> (vorderer Teil: 136,66 m<sup>2</sup> und hinterer Ausstellungsraum 84,42 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum 8,32 m<sup>2</sup>
- Sanitärräume: 6,62 m<sup>2</sup>

Wohnfläche OG: 280,07 m<sup>2</sup>

- Ausstellungsräumlichkeit: 138,96 m<sup>2</sup>
- Wohn-Loftfläche: 136,09 m<sup>2</sup>
- Balkon: 3,19 m<sup>2</sup>

Garage: 33,6 m<sup>2</sup>

## Lage

Das Anwesen liegt in einer idyllischen, ruhigen Gegend mitten in der Natur – ein perfekter Rückzugsort abseits des städtischen Trubels. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Nur wenige Autominuten bis zur ungarischen Grenze, und die Wiener Innenstadt ist in etwa 40 Minuten bequem erreichbar.

Das Haus liegt lediglich ca. 15 Fahrminuten vom idyllischen Erholungsgebiet Neusiedler See entfernt. Ob Segeln, Radfahren, Wandern oder einfach entspannen – das UNESCO-Welterbe bietet zu jeder Jahreszeit ein unvergleichliches Freizeit- und Naturerlebnis direkt vor Ihrer Haustür.

## Fazit

Ein einzigartiges Objekt für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Raum und Ruhe. Ob als Wohnsitz, Kunstmuseum oder Kombination aus beidem – hier finden Sie eine Immobilie, die keine Wünsche offenlässt.

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 <7.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap