Gärtnerei nahe Tulln & Wien: Betriebsimmobilie mit Glashäusern und Wohnhaus - Umwidmung möglich



Objektnummer: 95306

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Gartenbau
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Katzelsdorf
Baujahr:	1949
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	148,00 m²
Nutzfläche:	3.717,00 m²
Lagerfläche:	264,00 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	77,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 339,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,35
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien







































Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht einne traditionsreiche **Gärtnerei** im Ortskern von Katzelsdorf bei Tulbing. Die Liegenschaft umfasst ein Einfamilienhaus, fünf Glashäuser (gesamt ca. 1.209 m²), eine Lager-/Arbeitshalle (ca. 240 m²) und weitläufige Freiflächen. Ideal für Gärtnereibetriebe, Garten- & Landschaftsbaubetriebe, Direktvermarktung oder innovative Agrarkonzepte.

Highlights:

- Grundstück **4.184 m²**
- Einfamilienhaus (Baujahr 1948), **148 m² Wfl.**, Rohdachboden mit Ausbaupotenzial, Teilkeller
- **5 Glashäuser** (Baujahre 1984–1993, zusammen ca. 1.209 m²)
- **Lager-/Arbeitshalle 240 m²** (Baujahr 1990)
- Außenflächen für Kultur, Verkauf oder Stellplätze
- Sehr gute Lage zwischen Wien und Tulln
- Wohnen und Arbeiten an einem Standort möglich
- Kurz- bis mittelfristige Umwidmung von ca. 2000 m² auf Bauland Wohngebiet für leistbares Wohnen, lt. örtlichem Entwicklungskonzept möglich

Lage:

Ruhige Ortslage in Katzelsdorf, ca. 7 Minuten von Tulln und 25 Minuten von Wien-Hütteldorf. **Perfekt für Ab-Hof-Verkauf und regionale Kunden.**

Geeignet für:

Gärtnerei, Pflanzenproduktion, Floristik, Direktvermarktung, Selbstversorgerprojekte, Betriebsstandort mit Wohnmöglichkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <6.000m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <6.000m
Geldautomat <4.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap