

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



**Objektnummer: 16589**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                       | Halle / Lager / Produktion |
| <b>Land:</b>                      | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 2353 Guntramsdorf          |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 190,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 467,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Zimmer:</b>                    | 5                          |
| <b>Bäder:</b>                     | 2                          |
| <b>WC:</b>                        | 2                          |
| <b>Balkone:</b>                   | 1                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 590.000,00 €               |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 1.263,38 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

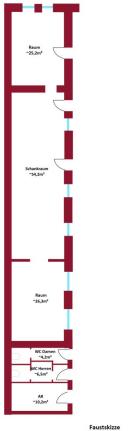
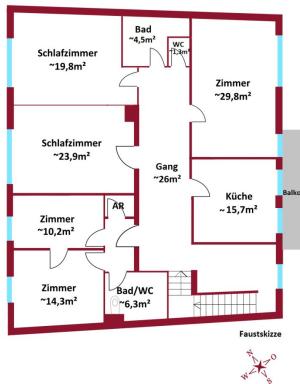
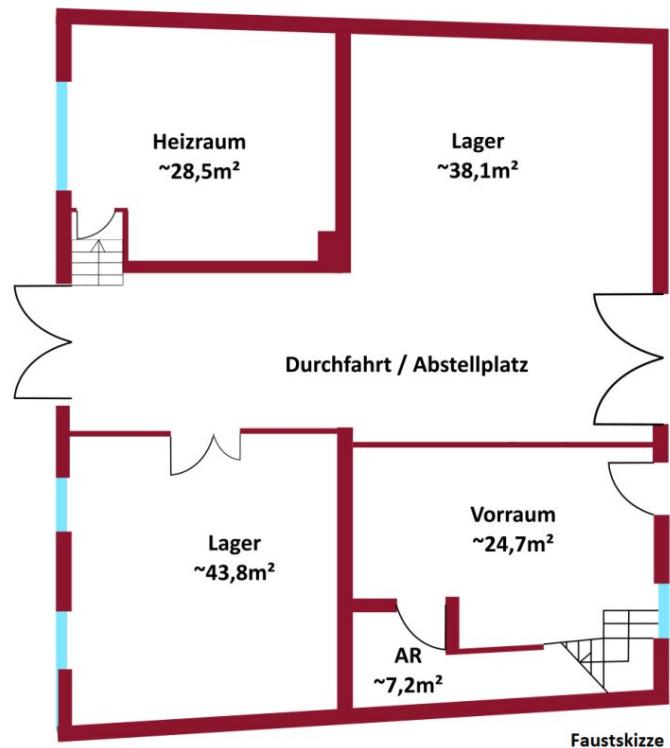
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

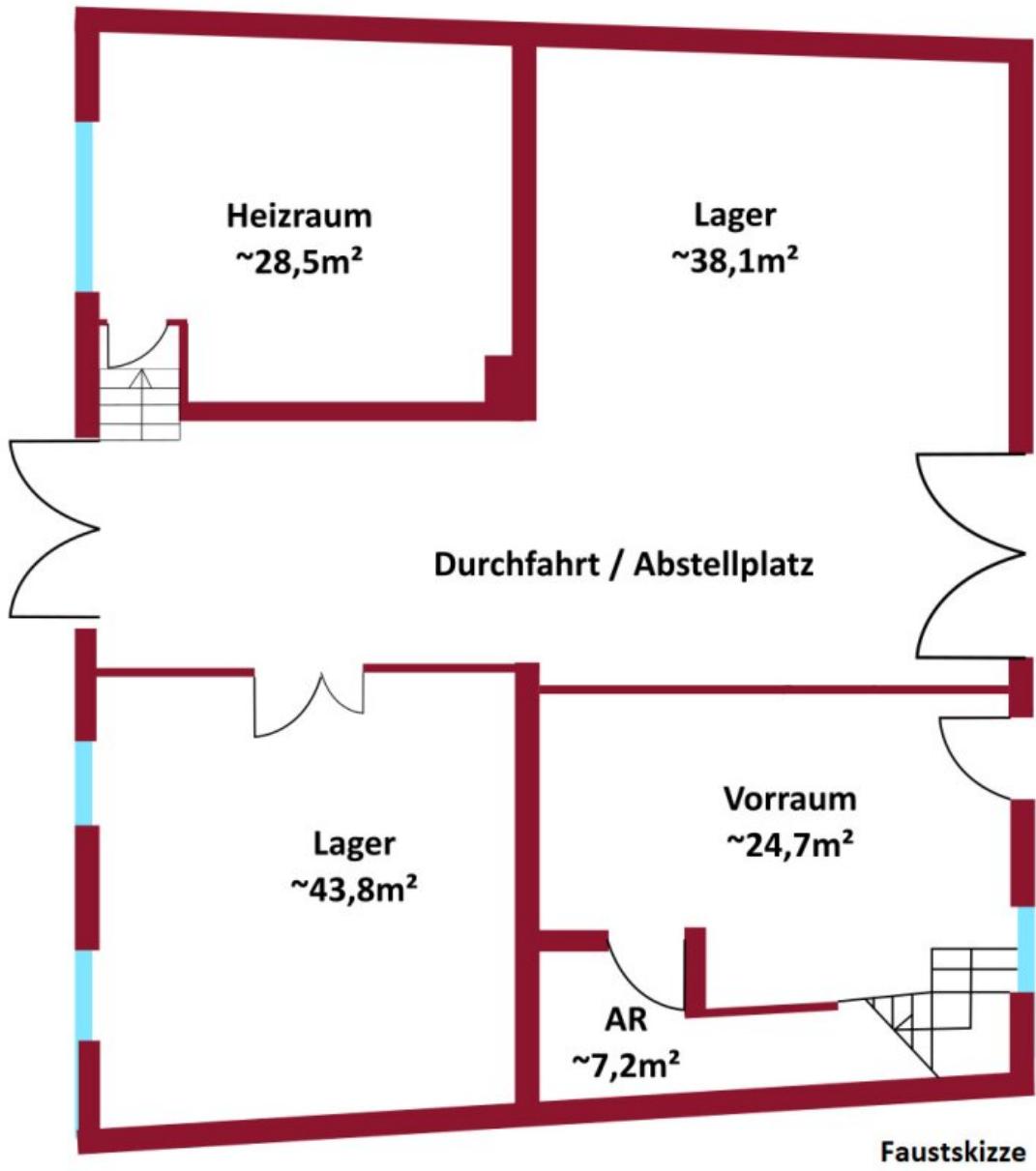
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

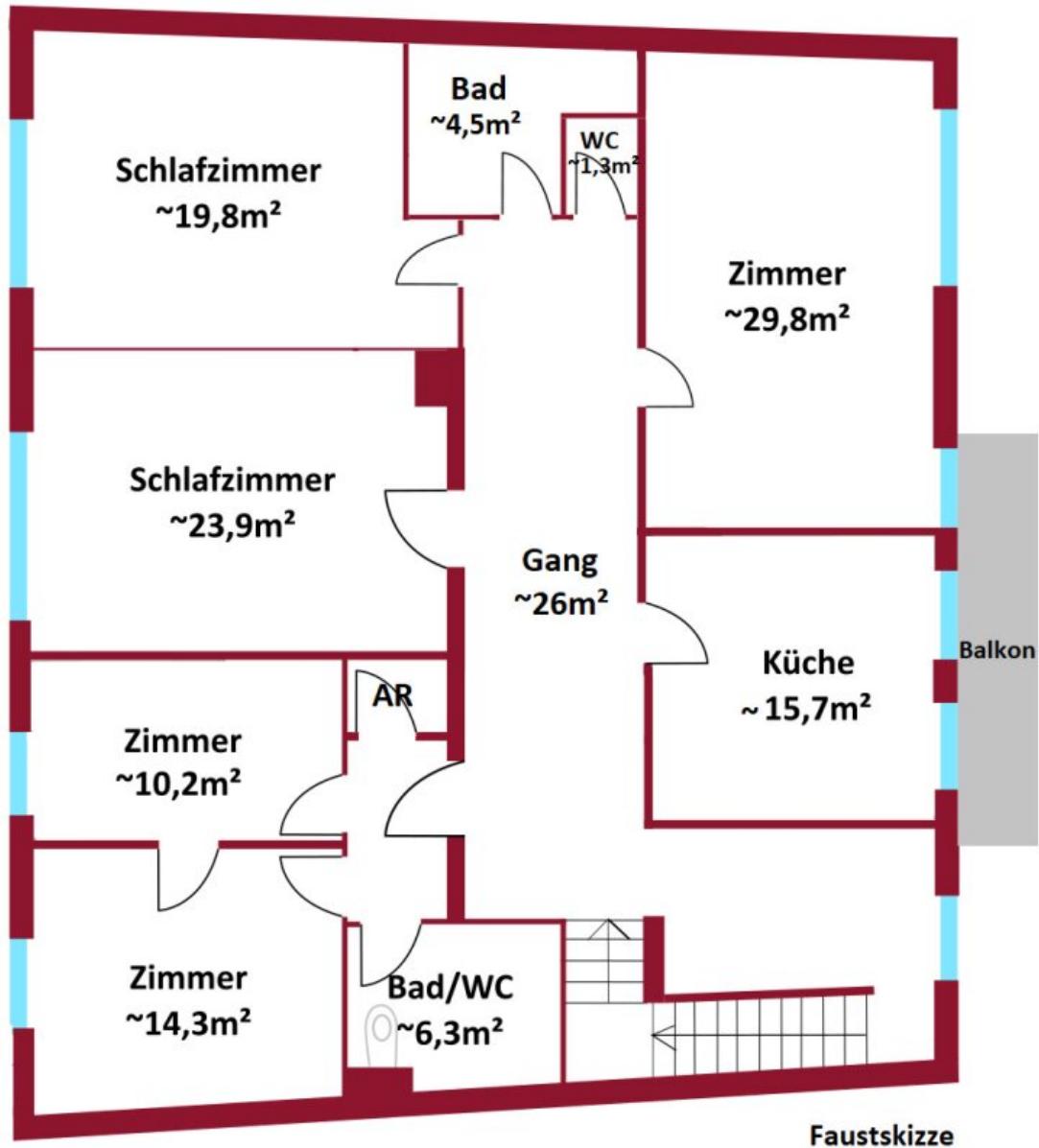
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

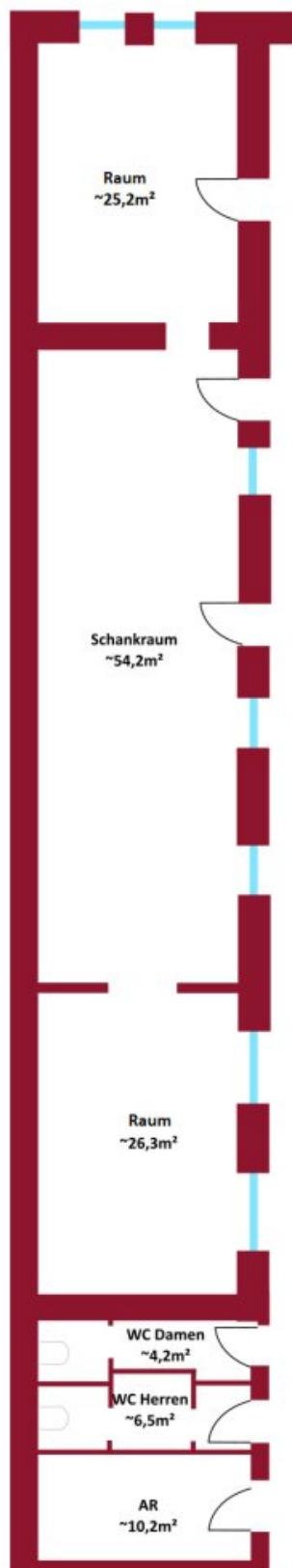












Faustskizze

# 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. 190m<sup>2</sup>
- ehemaliger Heurigenbetrieb mit einer Nutzfläche von ca. 127m<sup>2</sup>
- äußerst großzügiges Grundstück mit einer Größe von ca. 1.174m<sup>2</sup>
- riesige Lagerflächen, ideal für einen gewerblichen Betrieb
- weitläufiger, ruhiger Garten
- Keller

## Die Wohnfläche von ca. 190m<sup>2</sup> erstreckt sich über die folgenden Räumlichkeiten:

### Erdgeschoss:

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

### Obergeschoss:

- riesiger Vorräum
- 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 [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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