

## **Wohn- und Geschäftshaus mit großzügigem Grundstück und Entwicklungspotenzial!**



**Objektnummer: 5908/1726**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2472 Prellenkirchen
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	223,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	351,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	127,53 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.706,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mag. Ferdinand Lechner**

ABRA IC GmbH  
Höhnergasse 20 / 3  
1180 Wien

























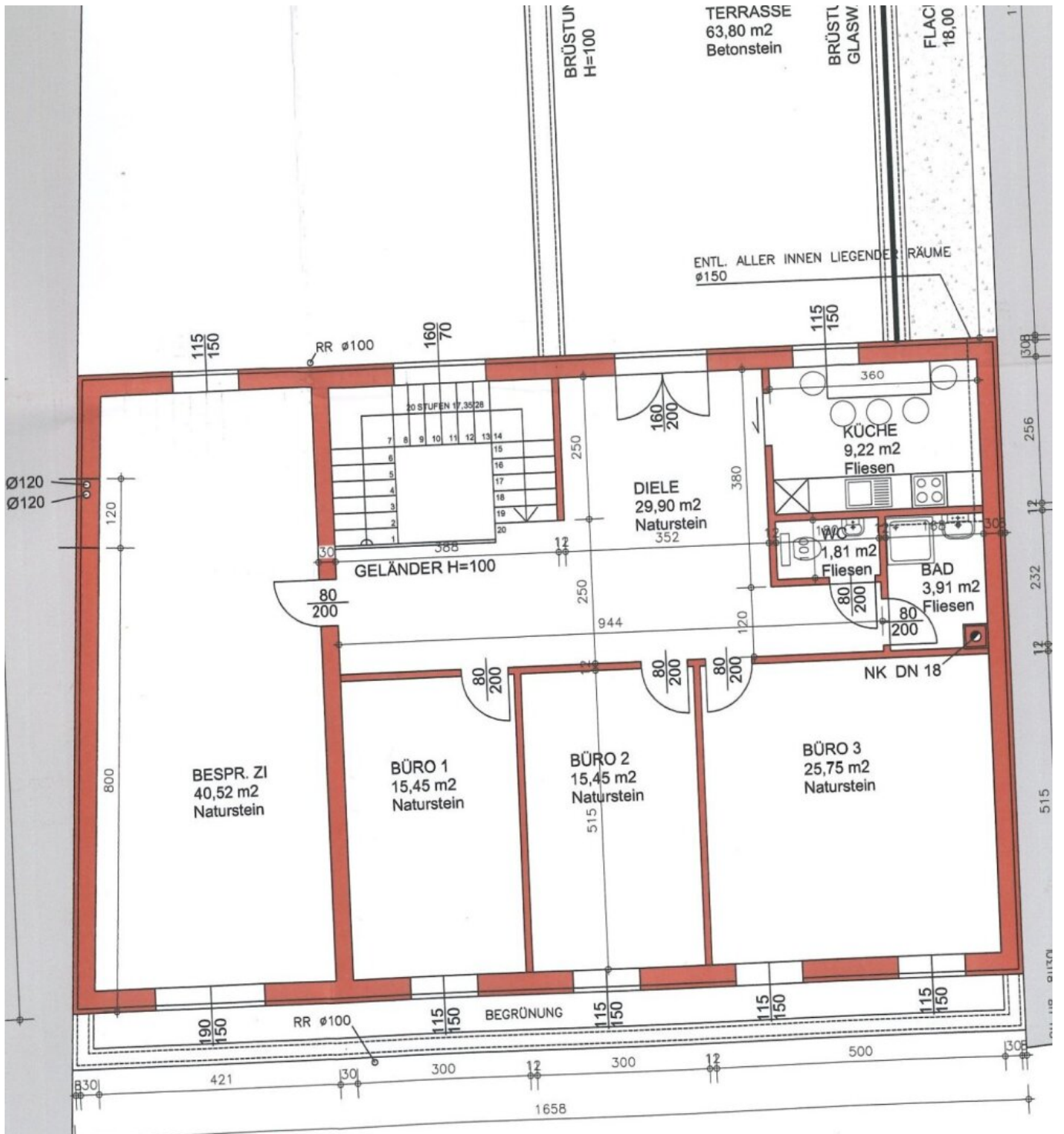




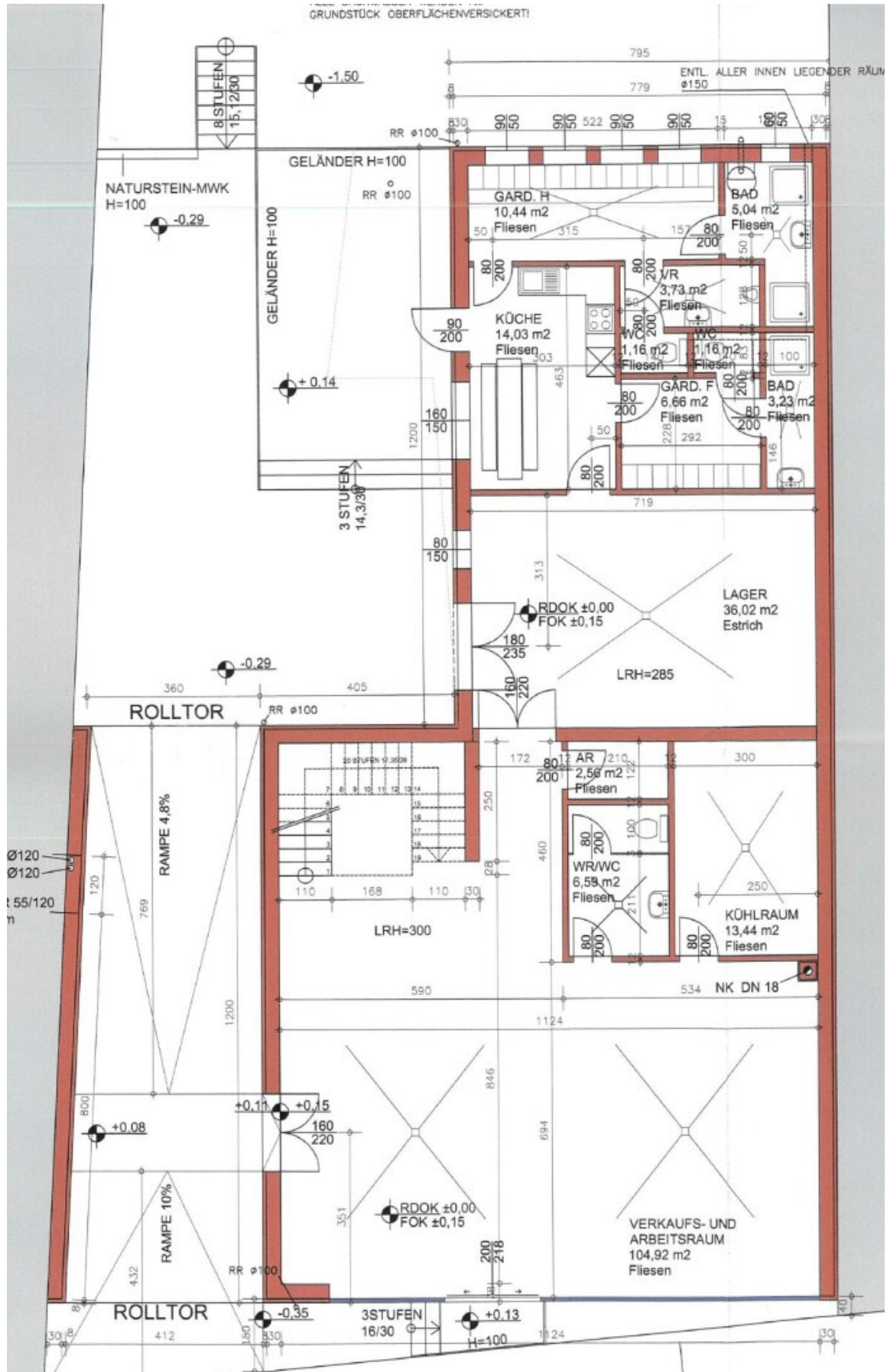








GRUNDSTÜCK OBERFLÄCHENVERSICKERT



## Objektbeschreibung

Das im Jahr 2009 errichtete Gebäude in Ziegelmassivbauweise überzeugt durch seine durchdachte Struktur und sein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit. Ob als großzügiges Wohnhaus mit angeschlossenen Arbeitsräumen, zur teilweisen Vermietung oder als Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Perspektiven. Ein besonderer Vorteil ist die zweiseitige Erschließung: Die Liegenschaft ist sowohl von der Oberen Hauptstraße als auch über eine rückwärtige Zufahrt erreichbar. Dies bietet ideale Voraussetzungen für Logistik, getrennte Nutzungen oder eine mögliche spätere Parzellierung. Laut Eigentümer ist das Gebäude für Wohnzwecke sowie bestimmte gewerbliche Nutzungen gewidmet.

### **Wohnbereich – großzügig, hell und durchdacht**

Über die überdachte und gepflasterte Einfahrt gelangt man in den Vorraum und über den Stiegenaufgang in den privaten Bereich mit rd. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der durch eine klare Raumaufteilung und helle, freundliche Atmosphäre besticht:

- Großzügige Diele im Erdgeschoss mit Stiegenaufgang ins Obergeschoss
- Offener, lichtdurchfluteter Essbereich mit direktem Zugang zur großen Terrasse und Blick über das gesamte Grundstück
- Separate Küche
- Geräumiges Wohnzimmer
- Zwei Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Separates WC
- Badezimmer mit moderner Dusche

- Die Beheizung des gesamten Wohnbereichs erfolgt komfortabel über Fußbodenheizung

### **Geschäftsbereich – flexibel nutzbar mit separatem Zugang**

Der Geschäftsbereich im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von rund 208 m<sup>2</sup> ist sowohl straßenseitig als auch über die Einfahrt separat zugänglich und bietet eine funktionale sowie vielseitige Raumstruktur. Derzeit gliedert sich dieser Bereich in:

- Großzügiger Seminarraum (ca. 105 m<sup>2</sup>)
- Teeküche
- Waschraum
- Separates WC
- Büro mit direktem Ausgang auf die Gartenterrasse
- Gemeinschaftsraum mit Küche und Zugang zur Terrasse sowie zum Garten
- Zwei großzügige Garderobenbereiche
- Sanitäreanlagen

Dieser Bereich eignet sich ideal für Seminare, Praxisräume, Büros oder kreative Nutzungskonzepte. Alternativ wäre auch eine Teilung der Fläche möglich und es könnte eine zusätzliche (Einleger-)Wohnung geschaffen werden.

### **Außenbereich & Nebengebäude**

Das weitläufige, gepflegte und begrünte Grundstück bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und Nutzung. Auf der Liegenschaft befinden sich mehrere Nebengebäude mit einer

Gesamtfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>, darunter:

- Stallungen
- Gartenhaus
- Garage mit integrierter Werkstatt
- Fitnessbereich

Die rückwärtige Zufahrt eröffnet darüber hinaus attraktive Möglichkeiten zur weiteren alternativen Nutzungen der Gartenflächen.

### **Ihre Möglichkeiten auf einen Blick**

Diese Immobilie bietet eine Vielzahl an Nutzungsperspektiven:

- Großzügiges Wohnen mit separatem Geschäftsbereich
- Umbau zu mehreren Wohneinheiten
- Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Teilung des Grundstücks mit Potenzial für Neubauten
- Vielfältige gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen
- Brunnen am Grundstück vorhanden

## **Lage & Infrastruktur**

Prellenkirchen bietet ein gut ausgebautes und funktionales Umfeld für Bewohner:innen, Pendler:innen und Unternehmer:innen.

## **Verkehrsanbindung**

- Wien in ca. 35 Minuten mit dem Auto (A4 oder B10)
- Bratislava in rund 20 Minuten erreichbar
- Neusiedler See ca. 15 Fahrminuten
- Schnellbahnstation Hainburg/Donau ca. 10 Fahrminuten entfernt (Verbindung nach Wien)
- Öffentliche Busverbindungen in die umliegenden Orte sowie nach Bruck/Leitha und Hainburg
- Flughafen Wien-Schwechat in ca. 30 Minuten erreichbar

## **Nahversorgung & Infrastruktur**

- Nahversorger wie Bäckerei, Supermarkt, Trafik und Postpartner direkt im Ort
- Outletcenter Parndorf ca. 15 Fahrminuten entfernt
- Kindergarten und Volksschule im Ort
- Weiterführende Schulen in Hainburg, Bruck/Leitha und Neusiedl am See

- Ärztliche Versorgung und Apotheke in der Region
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Tennisplatz und Sportvereine

## **Wirtschaft**

Die Region profitiert von der Nähe zum Großraum Wien sowie zur wirtschaftlich starken Achse **Wien–Bratislava**. Zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen sowie landwirtschaftliche Betriebe prägen das Umfeld.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

*Die Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.*

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <7.000m

Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <7.000m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <7.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap