

**Gewerbe & Wohnliegenschaft (Geschäftslokal, Büro,
Werkstatt und Wohnung + Garage) in Deutsch-Wagram**



Objektnummer: 254

Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1930
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	660,00 m ²
Lagerfläche:	305,00 m ²
Verkaufsfläche:	121,00 m ²
Bürofläche:	50,00 m ²
Zimmer:	5
Keller:	54,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 336,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,19
Kaufpreis:	1.000.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



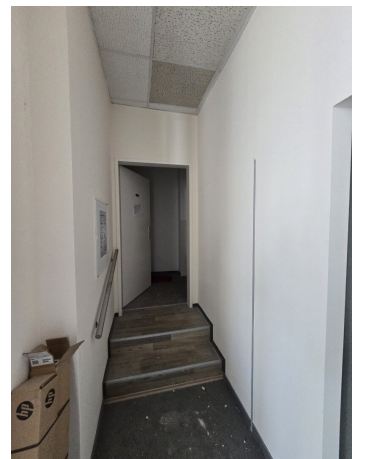
Manuel Gaia

Gaius Immobilien GmbH
Mitterweg 25
2486 Siegersdorf

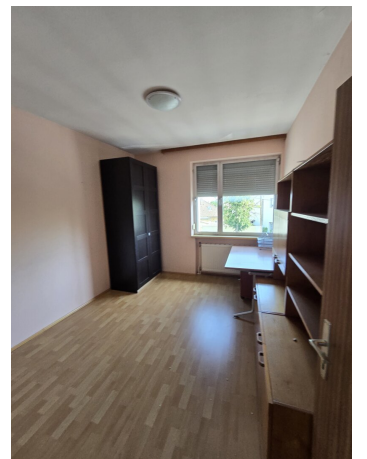
H +43 676 6464720

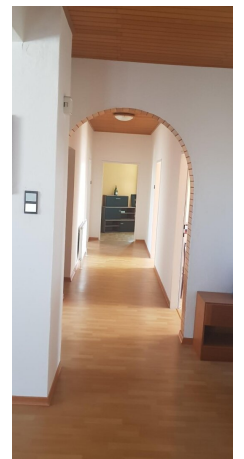
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

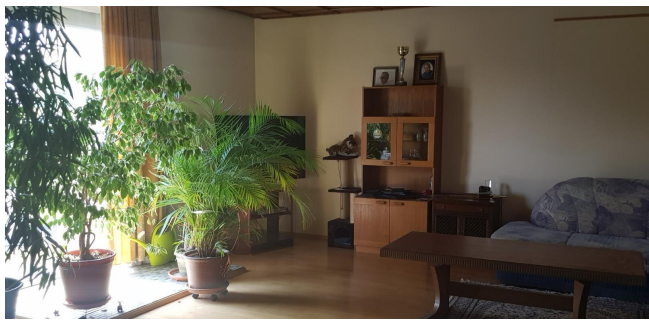


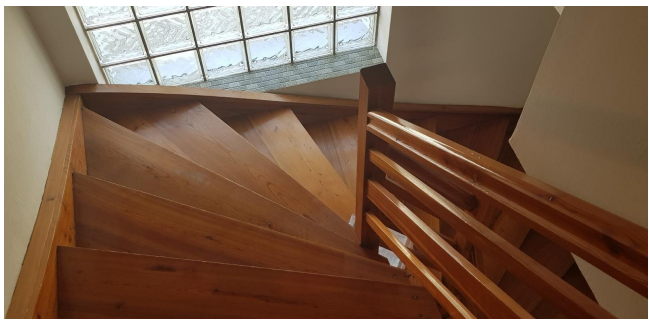


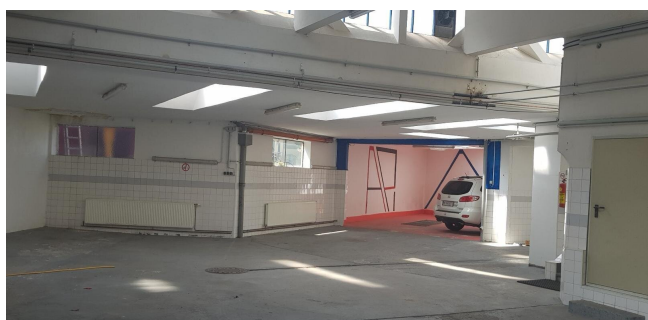








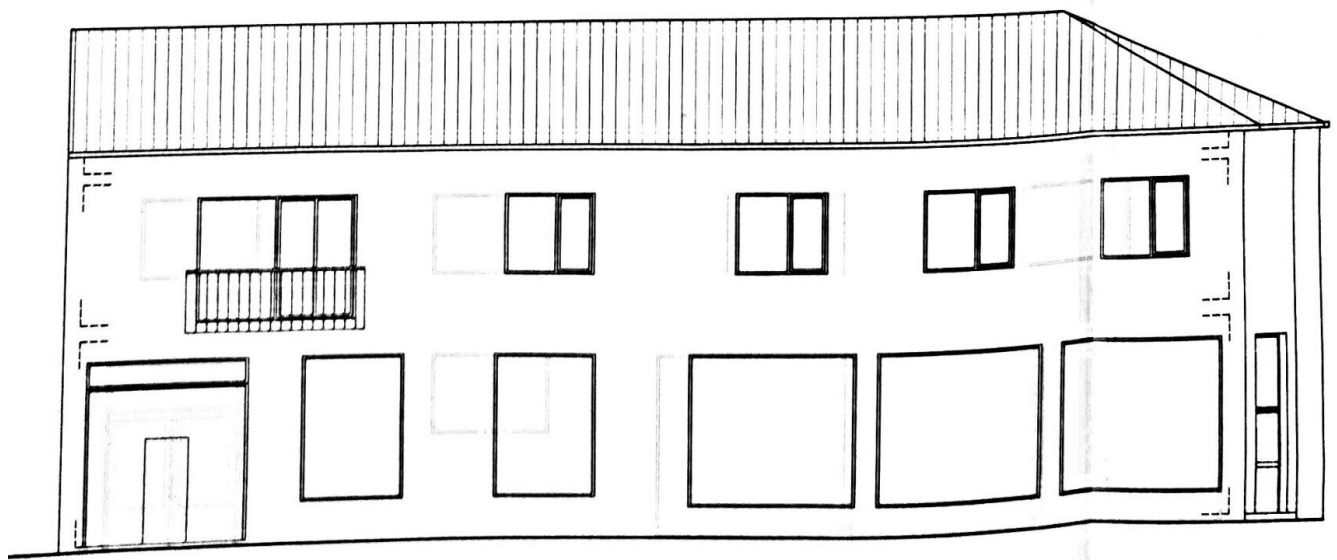


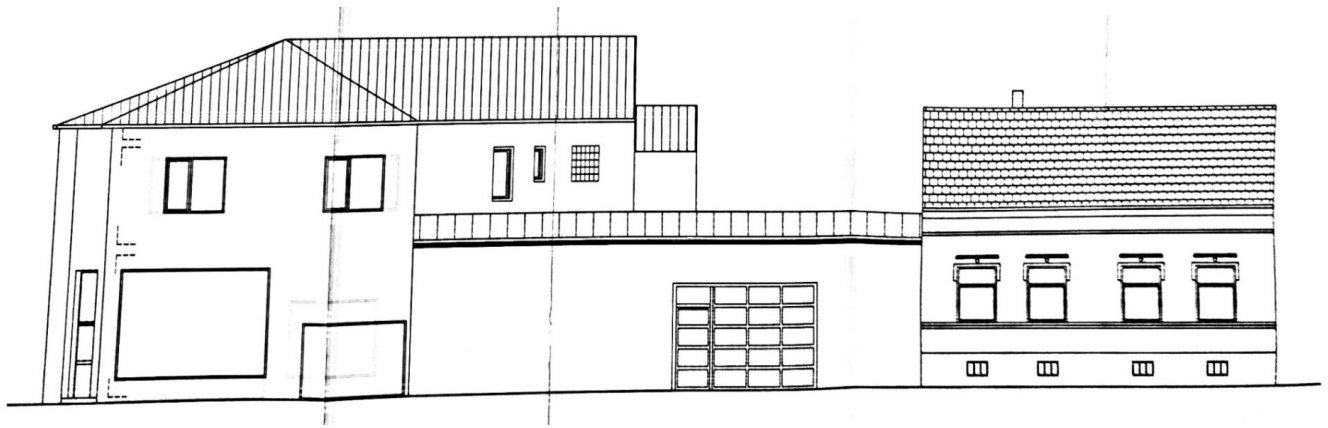


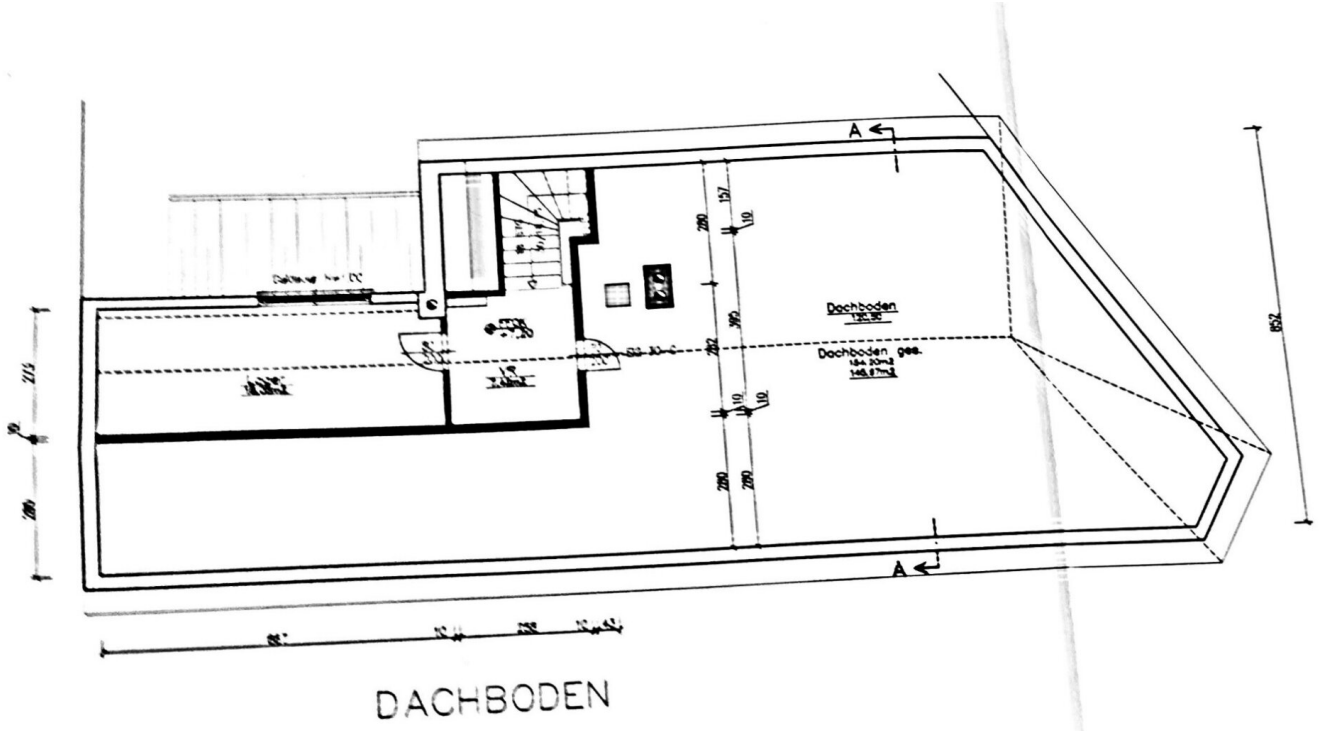


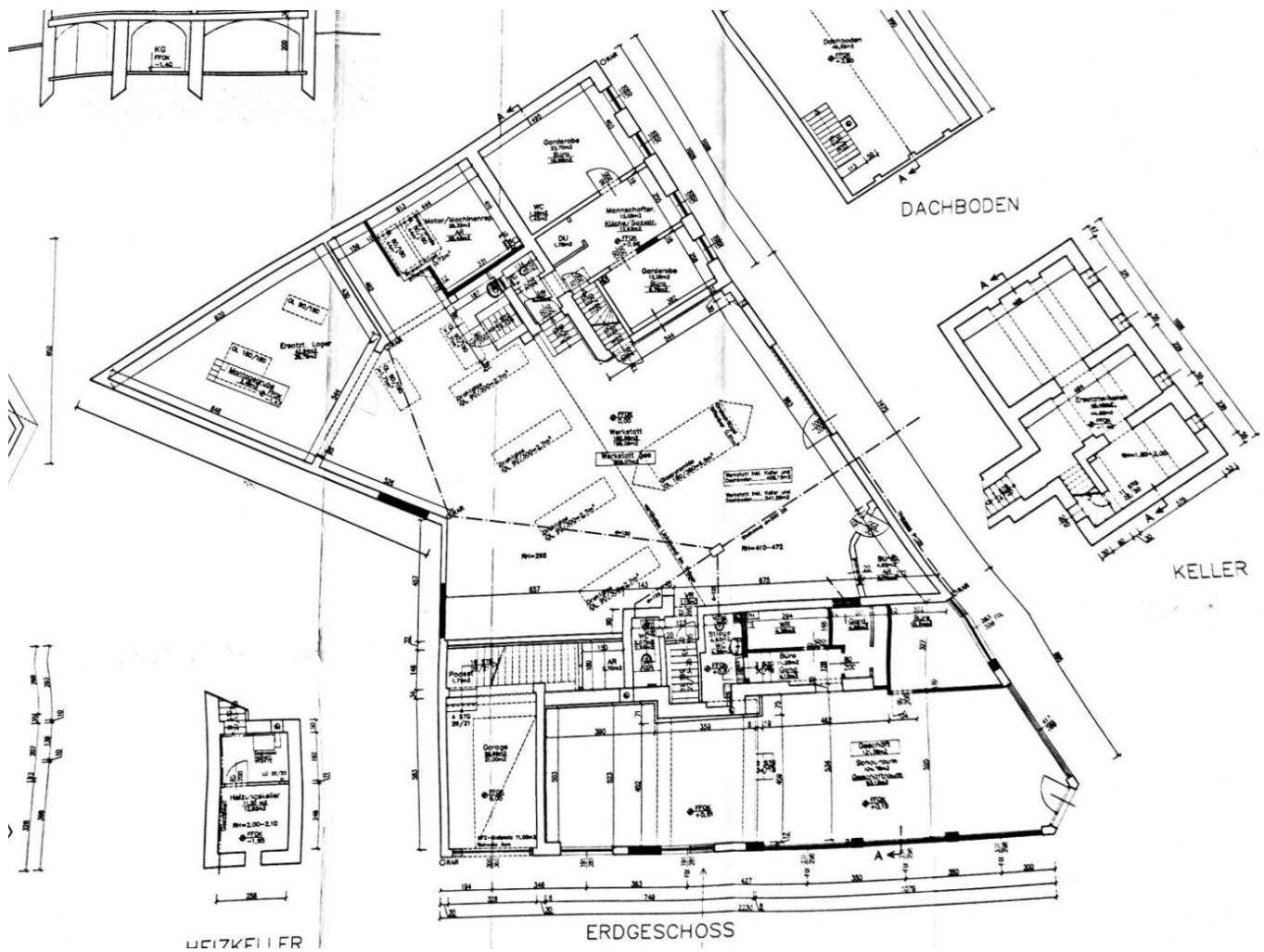
TOPOGRAPHIE

Geschoß	Top	Raum	Nutzfläche	Summe	Gesamt
EG	Geschäft	WC	4,56		
		WR	4,35		
		Gang	4,12		
		Garderobe	4,99		
		Büro	10,24		
		Geschäftsraum	93,12		
				121,38	
		Gesamt			121,38
EG	Werkstatt	WC	2,07		
		VR Keller	1,15		
		AR	5,76		
		Werkstatt	182,56		
		Ersatzteillager	42,84		
		AR	25,42		
		WC	1,29		
		VR	2,01		
		Büro	9,76		
		Küche	12,26		
		Büro	19,95		
				305,07	
KG:	Keller	Heizungskeller	11,30		
		Keller	42,46		
DG	Dachboden	Dachboden	49,32		
				103,08	
		Gesamt			408,15
EG	Wohnung	Garage	26,69		
		AR	2,70		
				29,39	
OG:	Wohnung	Podest	1,71		
		Podest	1,33		
		VR	23,27		
		Gang	8,58		
		WC	2,70		
		Bad	6,56		
		Zimmer 1	12,45		
		Zimmer 2	16,25		
		Zimmer 3	12,31		
		Zimmer 4	12,35		
		Küche	14,68		
		Wohnzimmer	37,96		
				150,15	
		Summe		179,54	
DG:	Dachboden	Dachboden	145,97		
				145,97	
		Gesamt			325,51
GESAMTNUTZFLÄCHE					855,04









UC17KFI1FR



SCHNITT A - A

Objektbeschreibung

Perfekte Symbiose aus Wohnen und Arbeiten! Dieses vielseitige Wohn- und Gewerbeobjekt bietet Selbstständigen, Handwerkern und Dienstleistern die ideale Basis für ihr Business.

Ausstattung & Aufteilung:

- **Werkstatt:** Geräumige Autowerkstatt mit optimaler Zufahrt und Platz für Hebebühnen / Werkzeuge (Baujahr 1970)
- **Büro:** Separate Büroeinheit für Verwaltung und Kundenempfang (Baujahr 1930 - Sanierung 1970)
- **Geschäftslokal:** Vielseitig nutzbare Verkaufs-, Präsentations- oder Bürofläche mit Straßenfront (Baujahr 1930 - Sanierung 1970)
- **Wohnen:** Lichtdurchflutete 5-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss für Selbstwohnen oder Personal (Baujahr 1930 - Sanierung 1970)

Sparen Sie Zeit und Mietkosten durch die Kombination von Gewerbe und Wohnsitz an einem einzigen Standort!

Flächenübersicht im Detail:

1. Erdgeschoss (EG) – Gewerbeeinheit: 455,84 m²

- **Werkstatt / Lagerhalle:** 305,07m² (ideal für KFZ-Betrieb, Handwerk, Produktion oder Logistik)
- **Geschäftslokal / Verkaufsraum:** 121,38m² (repräsentativer Kundenbereich mit Straßenfront)
- **Garage:** 29,39m²v

2. Obergeschoss (OG) – Wohneinheit: 150,15 m²

- Großzügige **5-Zimmer-Wohnung** für die Familie oder als Personalwohnung – komplett getrennt vom Gewerbebetrieb für optimale Privatsphäre.

3. Dachgeschoss (DG) – Ausbaureserve: 195,29 m²

- Hohes Entwicklungspotenzial durch vorhandene Ausbaureserve (145,97m² + 49,32m²) für weiteren Wohnraum, zusätzliche Büros oder Lagerflächen.

4. Kellergeschoss (KG) – Nutzfläche: 53,76 m²

- Praktischer Kellerbereich inklusive Heizraum für Haustechnik und Lagerung.

Fazit: Eine beeindruckende Gesamtzahl von über 660 m² Nutzfläche, die Gewerbetreibenden maximale Flexibilität bei der Nutzung und künftigen Erweiterung bietet.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <10.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap