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 m²
Lagerfläche:	305,00 m²
Verkaufsfläche:	121,00 m²
Bürofläche:	50,00 m²
Zimmer:	5
Keller:	54,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 336,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,19
Kaufpreis:	950.000,00 €

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.











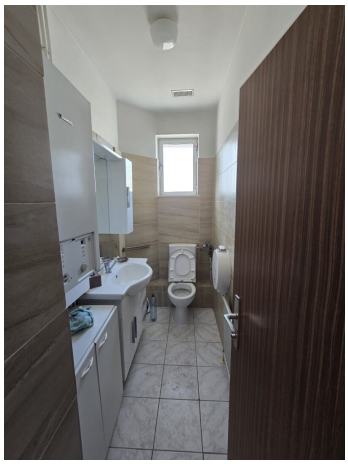


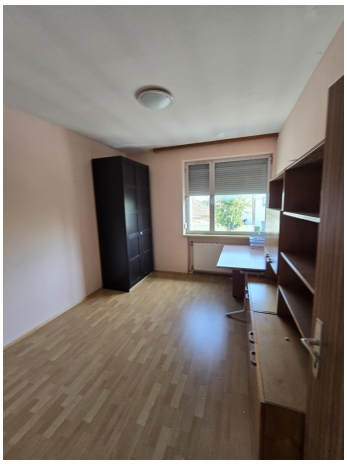






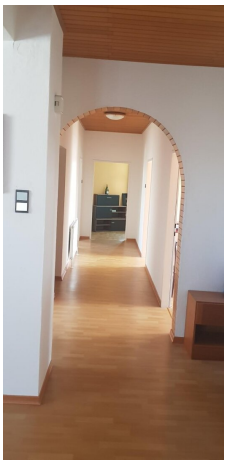






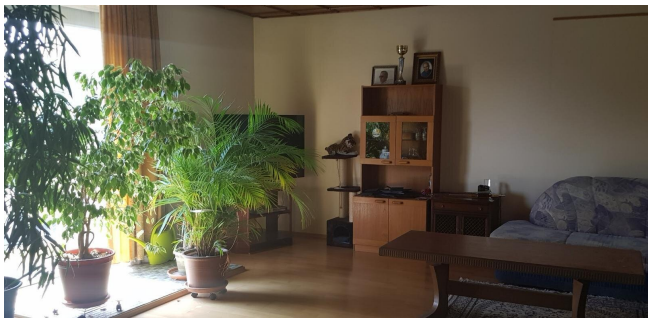




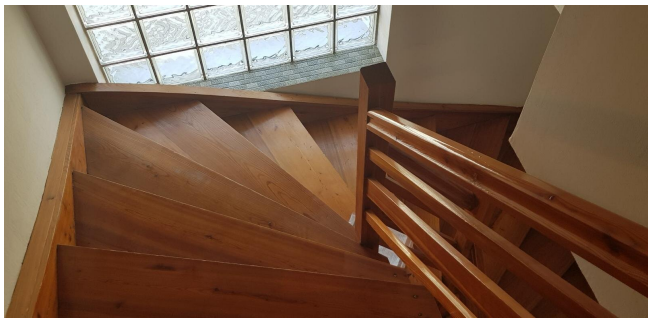






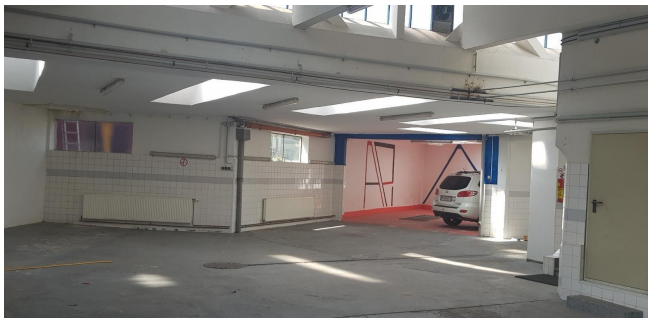









Betriebsausfahrt
Einfahrt Tag und Nacht
Freihalten
Bei Zuwiderhandeln wird
Kostenpflichtig
Abgeschleppt
0.5m
0.5m

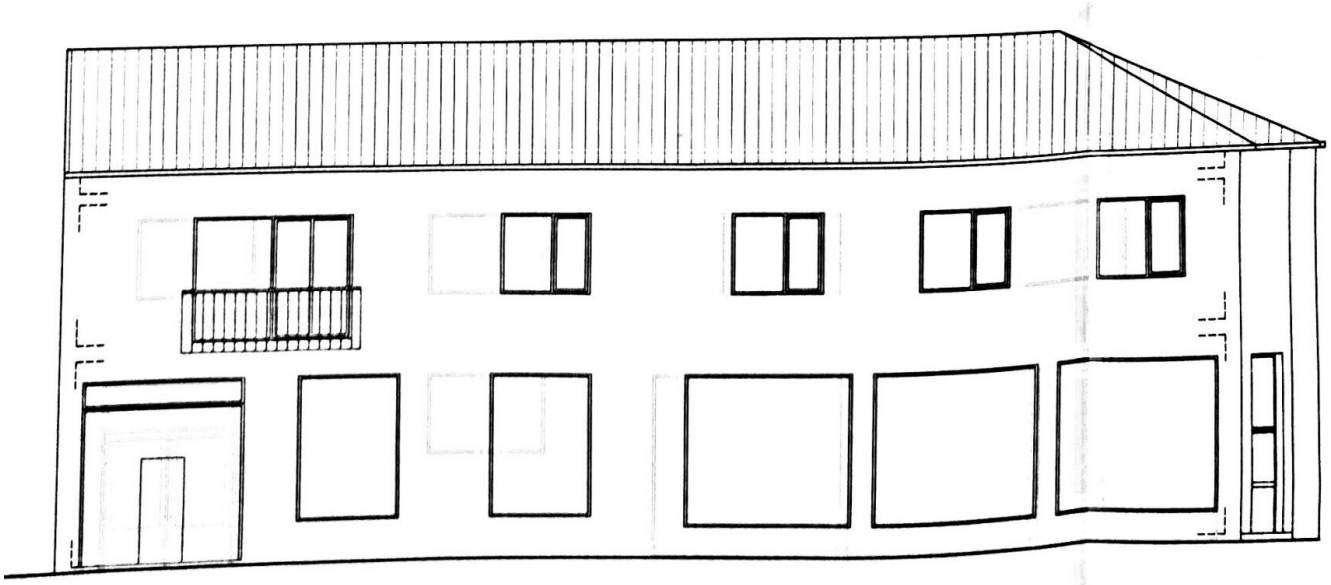


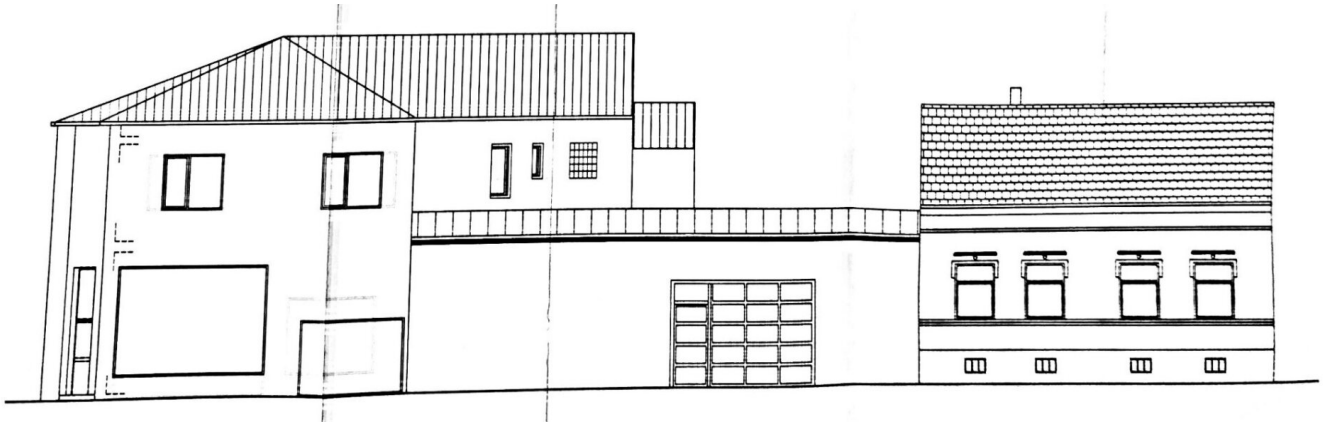


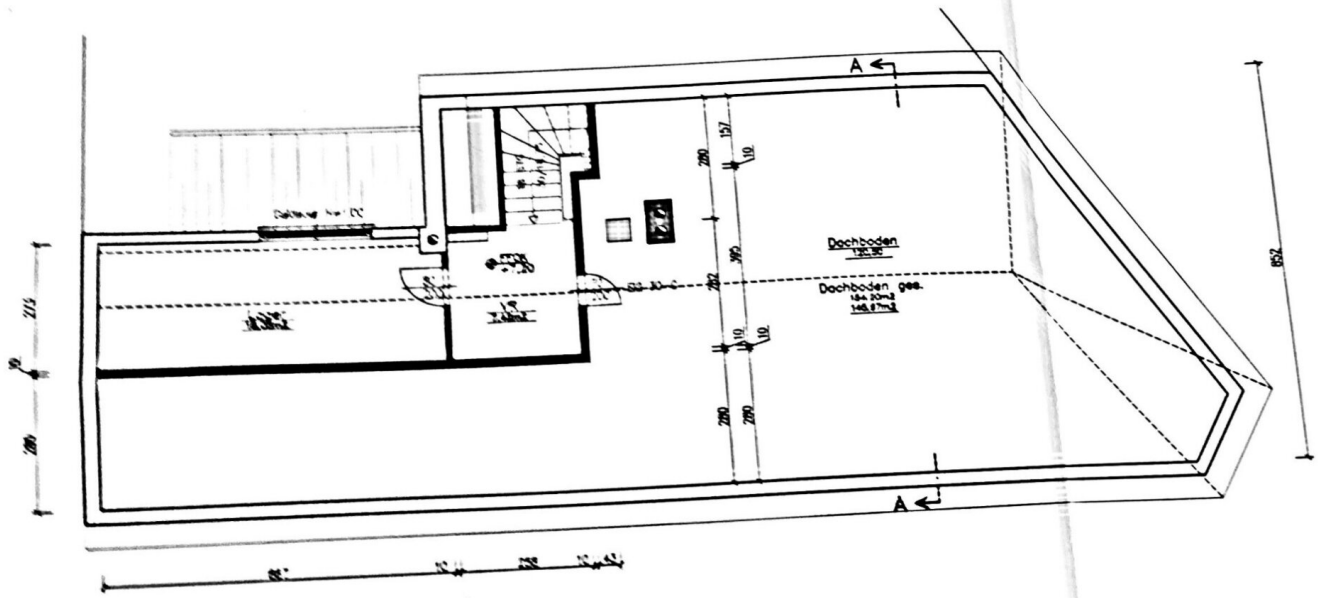


TOPOGRAPHIE

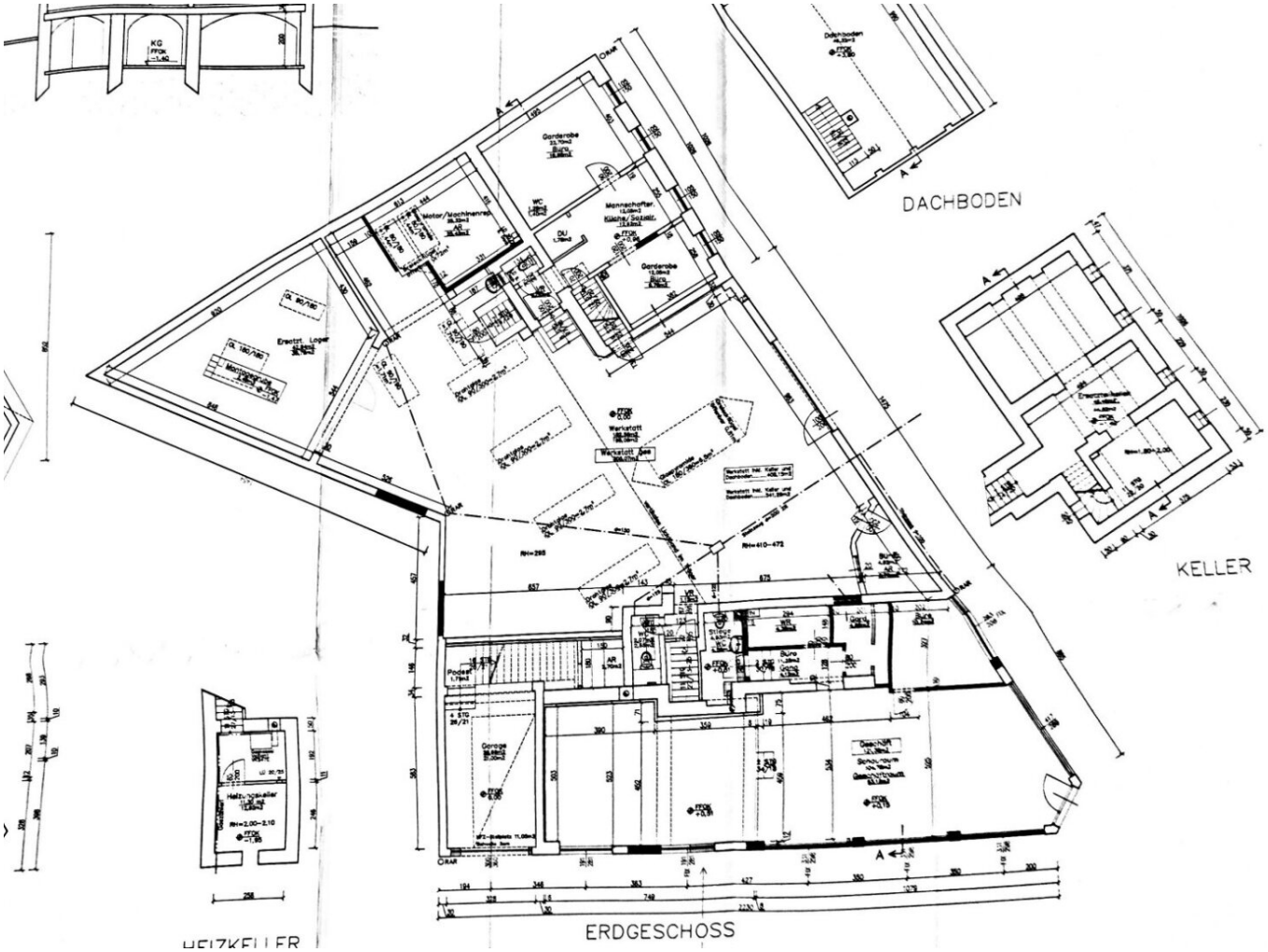
Geschoß	Top	Raum	Nutzfläche	Summe	Gesamt
	Geschäft				
EG		WC	4,56		
		WR	4,35		
		Gang	4,12		
		Garderobe	4,99		
		Büro	10,24		
		Geschäftraum	93,12		
				121,38	
		Gesamt			**121,38**
	Werkstatt				
EG	Werkstatt	WC	2,07		
		VR Keller	1,15		
		AR	5,76		
		Werkstatt	182,56		
		Ersatzteillager	42,84		
		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**
	Wohnung				
EG	Garage	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**

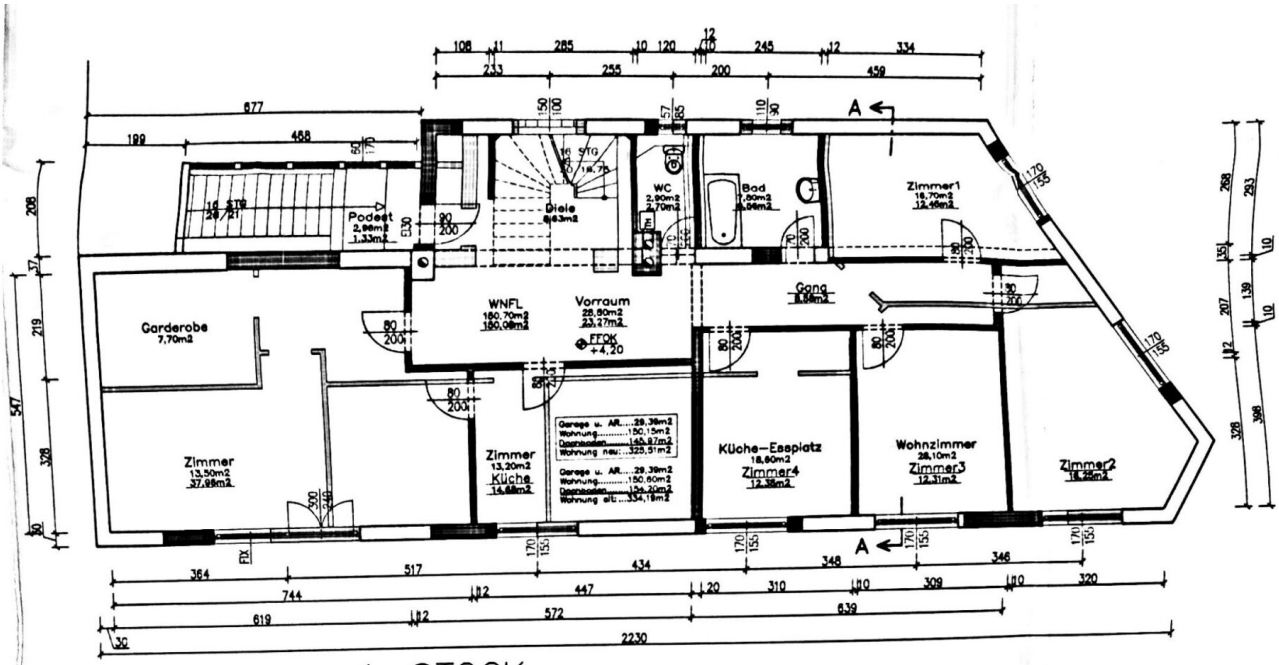





A
A
Dachboden
Dachboden ges.
157
110
280
395
282
110
110
280
280
215
200
852

DACHBODEN


DACHBODEN
KELLER
ERDGESCHOSS
HEIZKELLER


Garderobe
7,70m2
Podest
2,99m2
1,33m2
Diele
9,83m2
WC
2,90m2
2,70m2
Bad
4,94m2
Zimmer1
18,70m2
12,49m2
Gang
WNFL
180,70m2
180,08m2
Vorraum
28,90m2
23,27m2
FFOK
+4,20
Zimmer
13,50m2
37,89m2
Zimmer
13,20m2
Küche
14,68m2
Küche-Essplatz
18,80m2
Zimmer4
12,38m2
Wohnzimmer
28,10m2
Zimmer3
12,31m2
Zimmer2
18,28m2
A
A

1. STOCK



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
Universität <9.500m
Höhere Schule <10.000m

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