

**PROVISIONSFREI - Großzügige Lagerhalle mit  
anliegendem belagsfertigen Einfamilienhaus/Bürohaus**



**Objektnummer: 7311/47**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2474 Gattendorf
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	301,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.976,88 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	1.516,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	158,64 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +436609194843

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









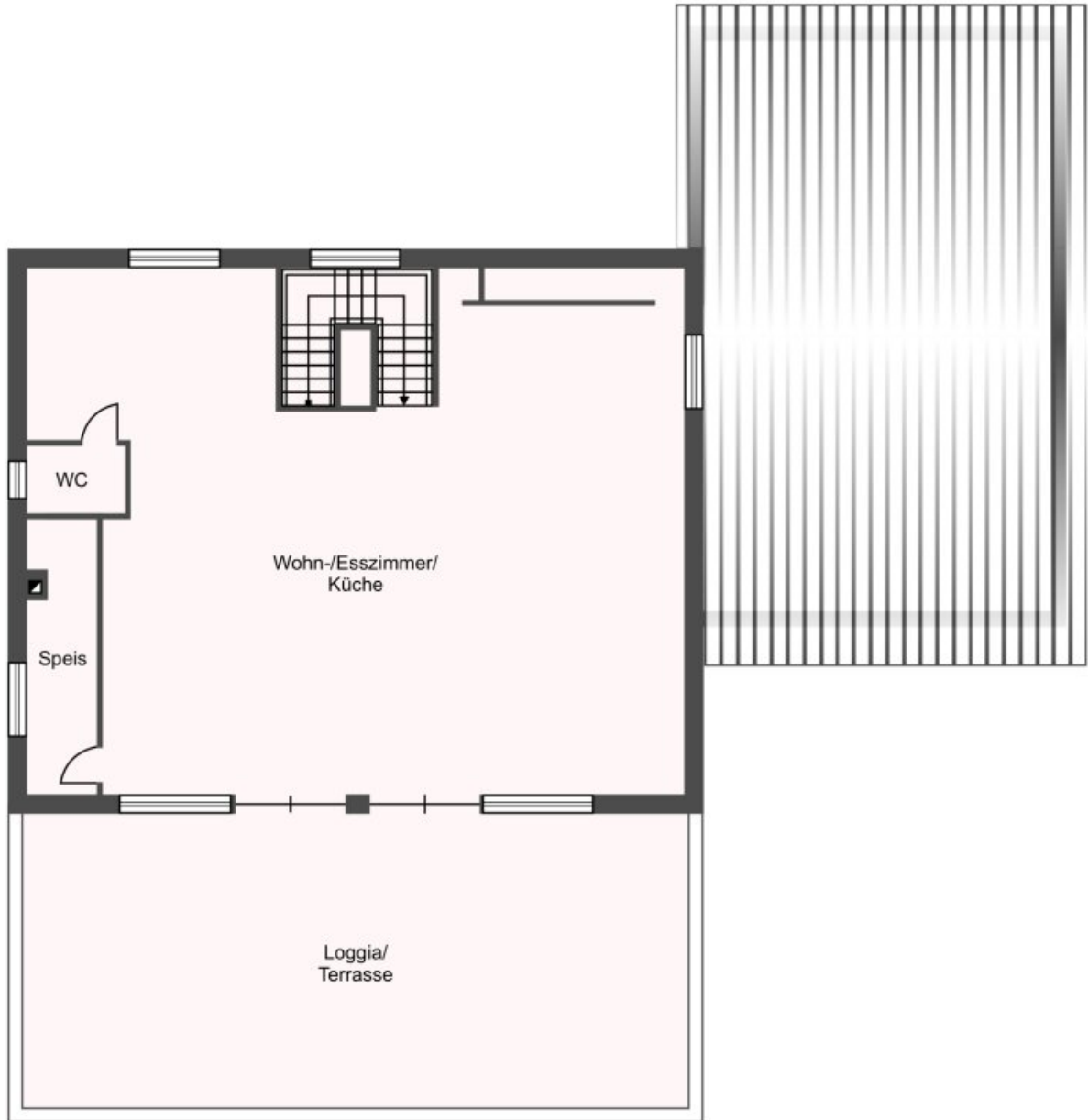


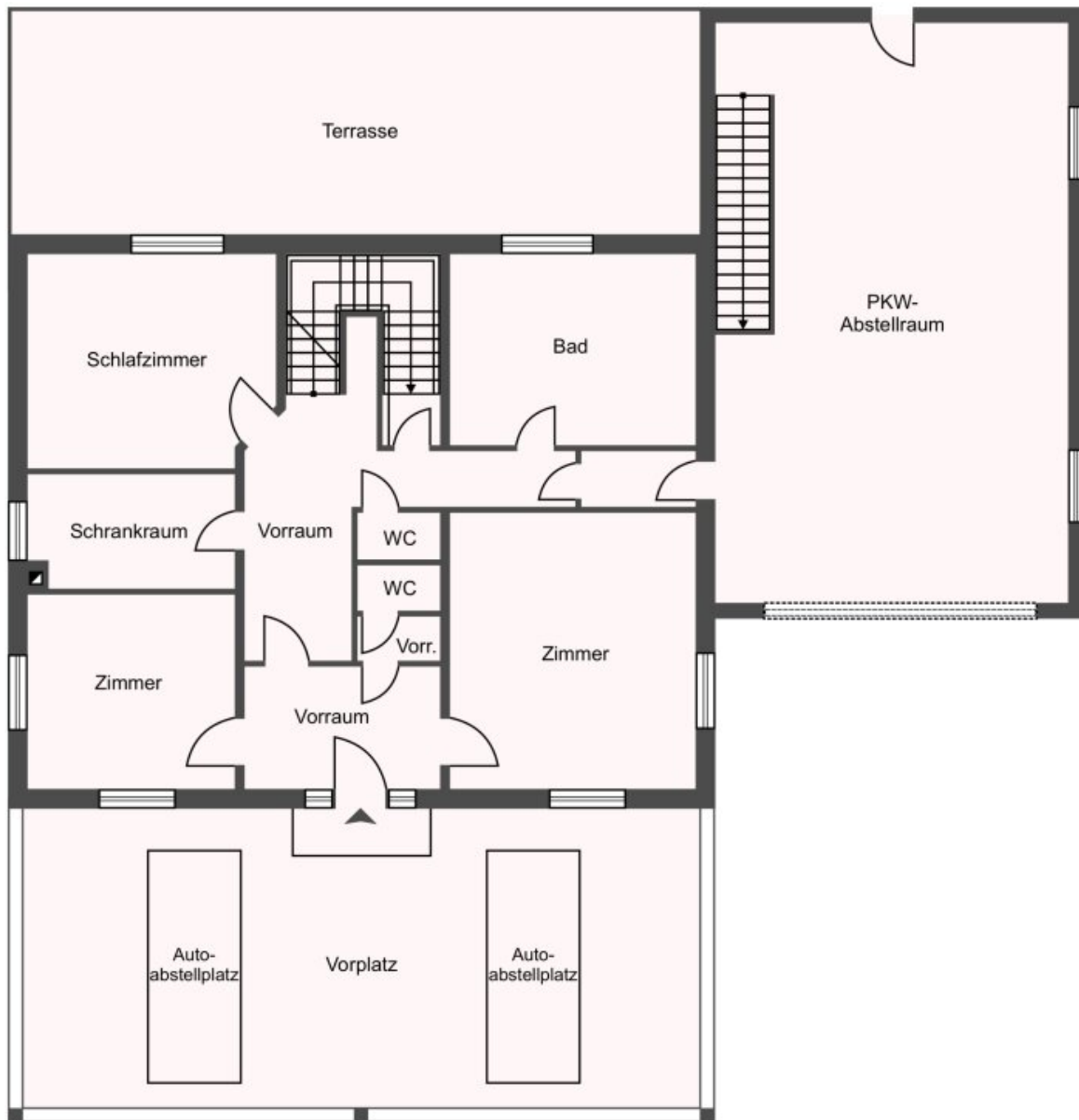


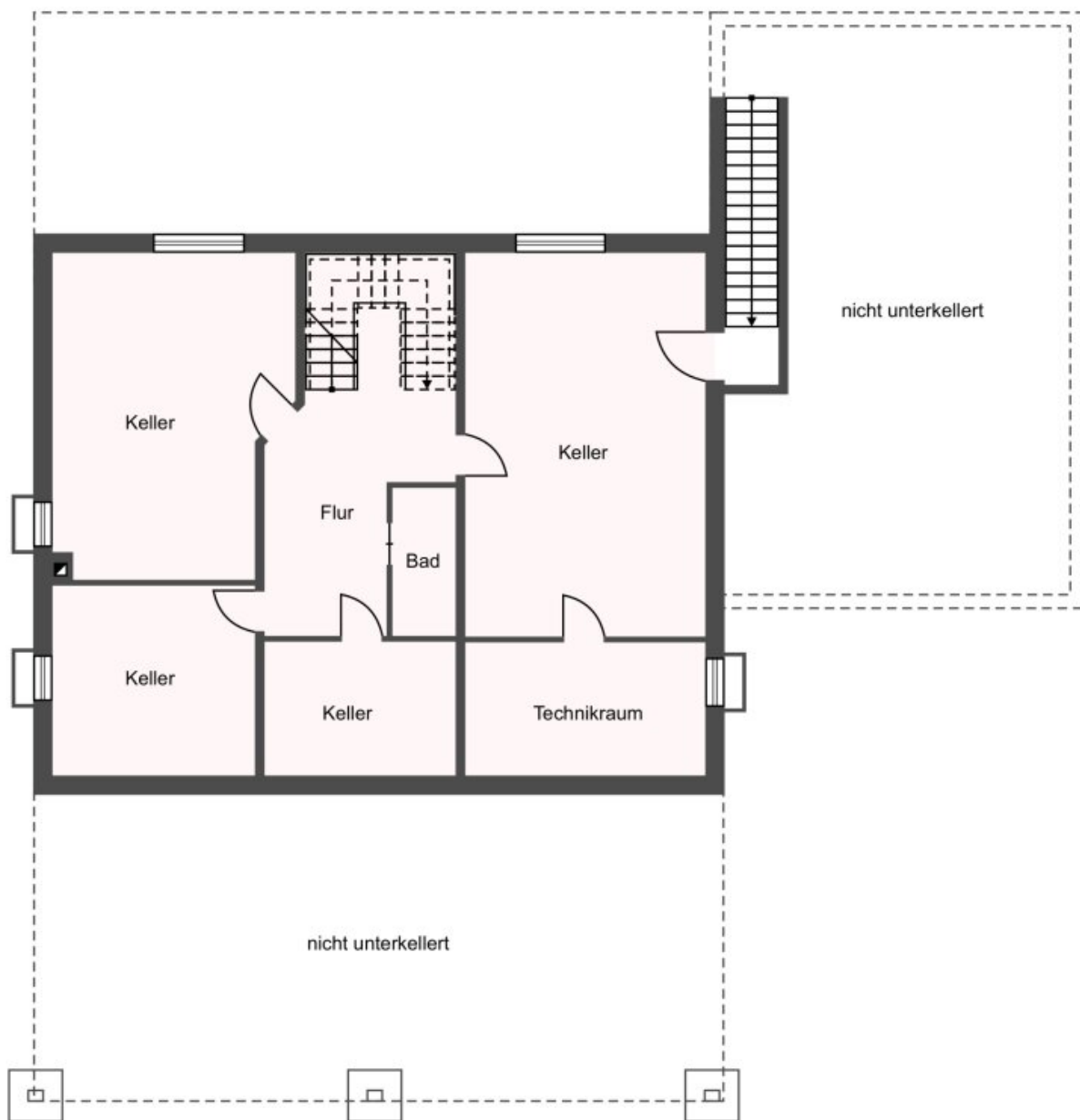












## Objektbeschreibung

Hierbei handelt es sich um eine einzigartige Kombination aus einem belagsfertigen Einfamilienhaus und einer großzügigen Gewerbehalle.

Das Haus verfügt über 4 Zimmer (exkl. Keller) , ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, ca. 167 m<sup>2</sup> Freiflächen und eine 90 m<sup>2</sup> große Garage. Durch die Belagsfertigkeit bietet das Objekt ausreichend Gestaltungsfreiraum und individuelle Wünsche lassen sich leicht umsetzen. Durch die perfekte Raumaufteilung lässt sich das Haus auch problemlos für Ihre neue Firmenzentrale als Bürogebäude nutzen.

Die angrenzende Halle bietet insgesamt ca. 1.516 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eine mittlere Raumhöhe von ca. 5,5 Meter. Aber nicht nur die Kombination aus Einfamilienhaus und Lagerhalle überzeugt, sondern auch die Anbindung. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnauffahrt zur A6, von wo aus Sie in nur ca. 15 Minuten den Neusiedlersee und auch Bratislava erreichen können.

### Highlights:

- **Belagsfertig**
- **FUSSBODENHEIZUNG**
- **A6** in unmittelbarer Nähe
- **Von Gattendorf erreichen Sie den Neusiedlersee, Bratislava und Wien** in wenigen Minuten.

### INFOS ZUR IMMOBILIE:

- **GEBÄUDE:** 2
- **BAUJAHR:** 2015
- **BEZIEHBAR:** Nach Fertigstellung

- **WOHNFLÄCHE HAUS:** Ca. 301,74 m<sup>2</sup>
- **NUTZFLÄCHE HAUS:** Ca. 460,38 m<sup>2</sup>
- **FREIFLÄCHE HAUS:** Ca. 167,18 m<sup>2</sup>
- **NUTZFLÄCHE HALLE:** Ca. 1.516,50 m<sup>2</sup>
- **GESAMTNUTZFLÄCHE:** Ca. 1.976,88 m<sup>2</sup>
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** Ca. 7.618 m<sup>2</sup>
- **RAUMHÖHE HALLE:** 4,50 M - 6,50 M
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Autobahnauffahrt A6 in unmittelbarer Nähe
- **INFRASTRUKTUR:** Diverse Lokale und Geschäfte des Täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt.
- **HWB:** Folgt ; **fGEE** Folgt
- **KLASSE:** Folgt

#### **KOSTEN:**

- **KAUFPREIS:** EUR 2.649.000,-

- **GERNE SIND DAS HAUS ODER DIE HALLE AUCH EINZELN ZU ERWERBEN. HIERFÜR BITTEN WIR UM KONTAKTAUFNAHME!**

#### **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- **PROVISION: PROVISIONSFREI - Provision trägt der Verkäufer**
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages, sowie Vertragserrichter wenn vorgegeben.**
- **Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises**
- **Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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**

Apotheke <5.500m

Arzt <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap