

## Ordination, Office, Wellness-, Fitness-Studio mit Wohnhaus



2 getrennte Küchen

**Objektnummer: 7939/2100158803**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2471 Pachfurth
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Markus Andreas Windberger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44





immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN



immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN



Mag. Markus Windberger  
0699 / 184 100 56  
markus.windberger@immo-company.at



www.immo-company.at

**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**



**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

Wir gehen Märkte  
mit Ihnen  
Zuhause








**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

### **Ordination, Office, Wellness-, Fitness-Studio mit Wohnhaus**

Diese mehr als großzügig opulente Liegenschaft befindet sich in Dorf-Ruhelage, im Bezirk und unmittelbarer Nähe von Bruck an der Leitha. Aus Gründen der Diskretion dürfen wir die genaue Adresse nur nach Emailanfrage und Registrierung bekanntgeben. Das Objekt bietet viel Raum für Wohnbereiche, Office, Betrieb, oder Ordination gleichermaßen. Das Objekt hat in zwei Ebenen und zwei getrennten Eingängen, eine Wohnfläche von ca 320 m<sup>2</sup> und ist in bestem Bauzustand. Der umfangreiche, straßen-abgewandte Gartenbereich verfügt über ein Gartenhaus mit ca 30 m<sup>2</sup>, ein Technikhaus mit ca 15 m<sup>2</sup> und ein Carport für 2 PKW. Die Heizung ist ein Feststoffbrennofen inklusive Pufferspeicher, der die Fußbodenheizung speist. Zusätzlich ist eine Gasheizung vorinstalliert. Der Garten wird seitlich von weiteren Gärten umschlossen und ist daher noch eine Dimension ruhiger gelegen.

Haben Sie Interesse an dieser Immobilie? Kontaktieren Sie mich noch heute!

Gerne gebe ich weitere Auskünfte. Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich - und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck des Hauses und der idealen Lage. Gerne bin ich Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Vereinbaren Sie doch gleich einen Termin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <2.500m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <5.000m  
Post <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap