

**Vielseitige Gewerbeimmobilie inklusive  
Wohnungen/Apartments mit Entwicklungspotenzial in  
zentraler Lage**



**Objektnummer: 310398**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2243 Matzen-Raggendorf
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	545,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 147,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Vivien Kosa

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

T +43 660 55 05 388  
H +43 660 55 05 388  
F +43 2252 25 57 98

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





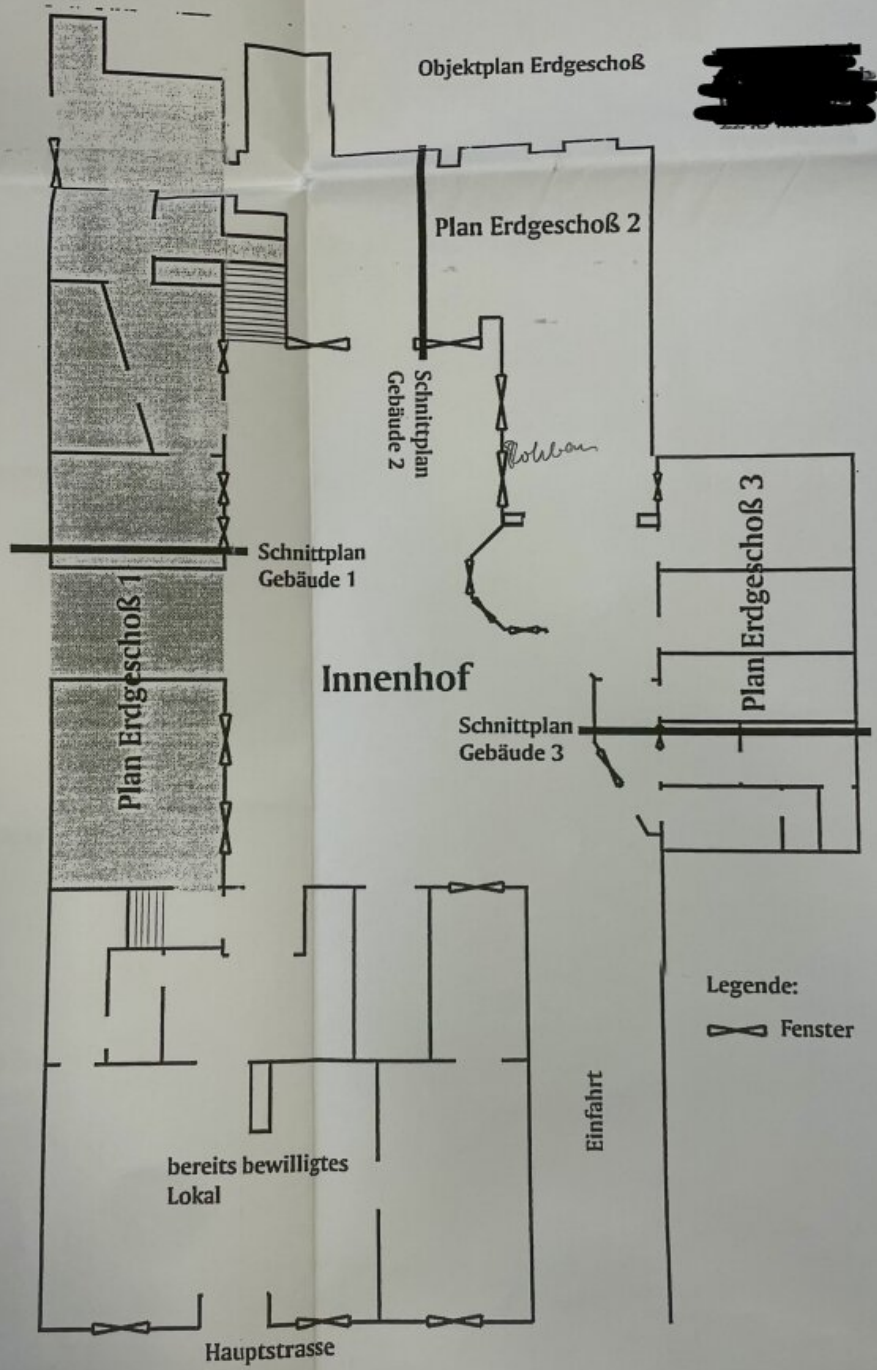






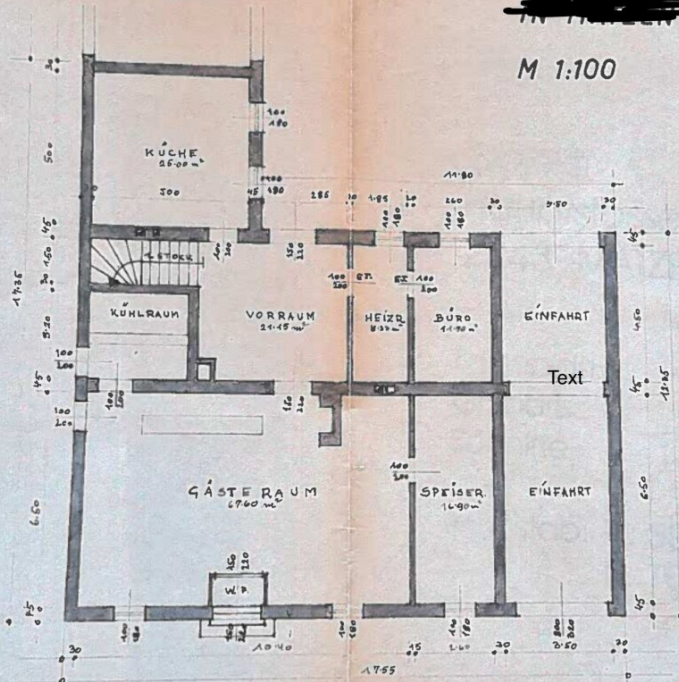






ERDGESCHOSS

M 1:100



Bezirkshauptmannschaft Günsersdorf

Hierauf bezieht sich der b. a. Bescheid vom 14. 11. 72. Z. 10. 100. 21. 1972  
Für den Bezirkshauptmann

*Christian Springer*  
Christian Springer  
Mayermeister  
Matzen 34. 11. 72

MATZEN IM NOVEMBER 1972

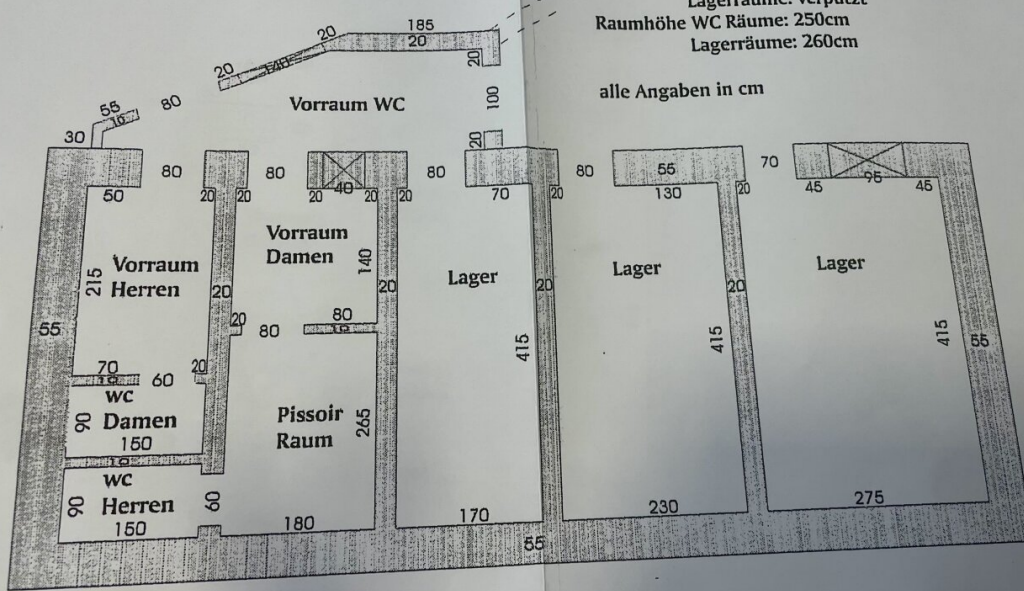


**Plan Erdgeschoss 3**

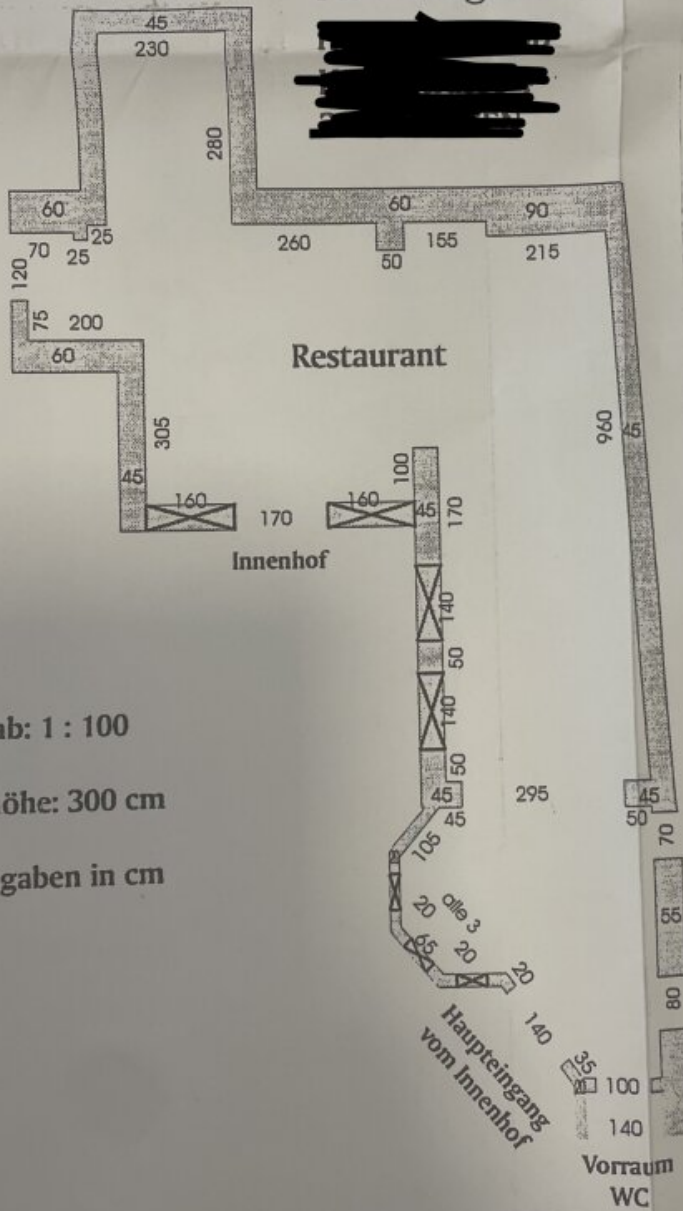
Maßstab: 1 : 50

Fußboden: sämtliche WC Räume: Fliesenboden  
Lagerräume: Betonboden  
Wände sämtliche WC Räume: Fliesen bis zur Decke  
Lagerräume: verputzt  
Raumhöhe WC Räume: 250cm  
Lagerräume: 260cm

alle Angaben in cm

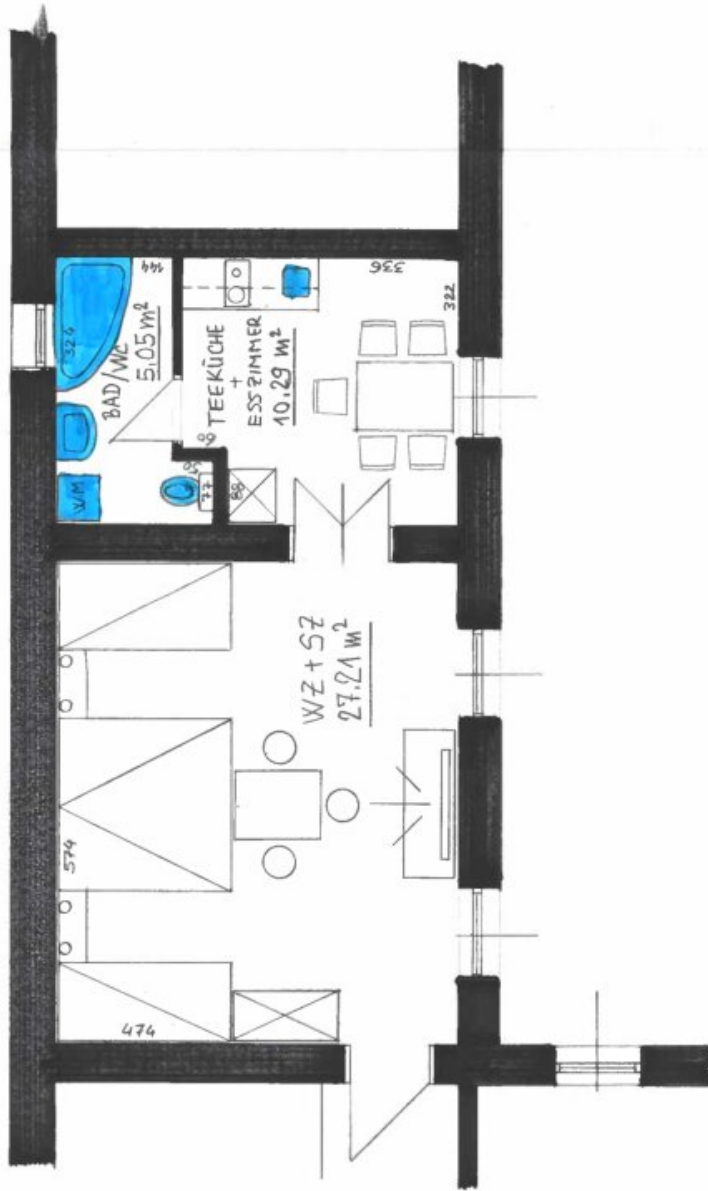


# Plan Erdgeschoß 2









ZIMMER Nr. 8

42,55 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Grundstück mit einer **Gesamtfläche von 865 m<sup>2</sup>**, das sowohl Gewerbe- als auch Wohnmöglichkeiten bietet. Die Immobilie befindet sich in einer guten Lage und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Investoren oder Unternehmer.

### Details der Immobilie:

- **Restaurant im Innenhof** mit großer Terrasse, aktuell leerstehend – ideal für eine Gastronomie oder andere Gewerbenutzung.
- **Gewerbefläche im Erdgeschoss**, von der Straße aus begehbar, ebenfalls leerstehend – perfekt für Einzelhandel, Büros oder Kaffeehaus.
- **Lagerräume** für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.
- Im ersten Obergeschoss befinden sich **8 kleine voll ausgestattete teilsanierte Apartments/Wohnungen**, die als Mietwohnungen genutzt werden können.
- Im hinteren Teil des Grundstücks gibt es einen Teil, das sich in abbruchreifem Zustand befindet

### Vorteile:

- Attraktive Lage mit guter Erreichbarkeit.
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch die Kombination aus Gewerbe und Wohnen.
- **Entwicklungspotenzial**

Die Immobilie ist eine großartige Investitionsmöglichkeit mit viel Potenzial für langfristige Einnahmen durch Vermietung oder Neugestaltung.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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 <1.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <4.000m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap