

**VIELSEITIGE Gewerbeimmobilie & gemütliches Wohnen  
ALLES unter einem DACH! RESERVIERT!**



Kaffeehaus / Gastwirtschaft / Gewerbe nach Belieben

**Objektnummer: 6286/2171**

**Eine Immobilie von PURE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7064 Oslip
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	318,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 163,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Anna Schlachter**

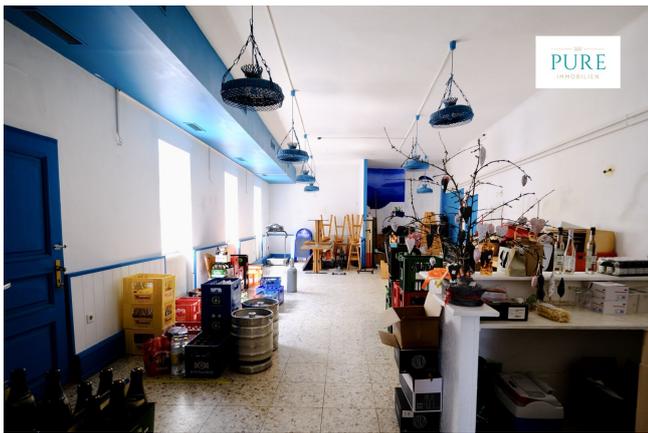
PURE IMMOBILIEN GMBH  
Hauptstraße 4  
2351 Wiener Neudorf

H +43 699 17779911

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









PURE  
IMMOBILIEN



PURE  
IMMOBILIEN

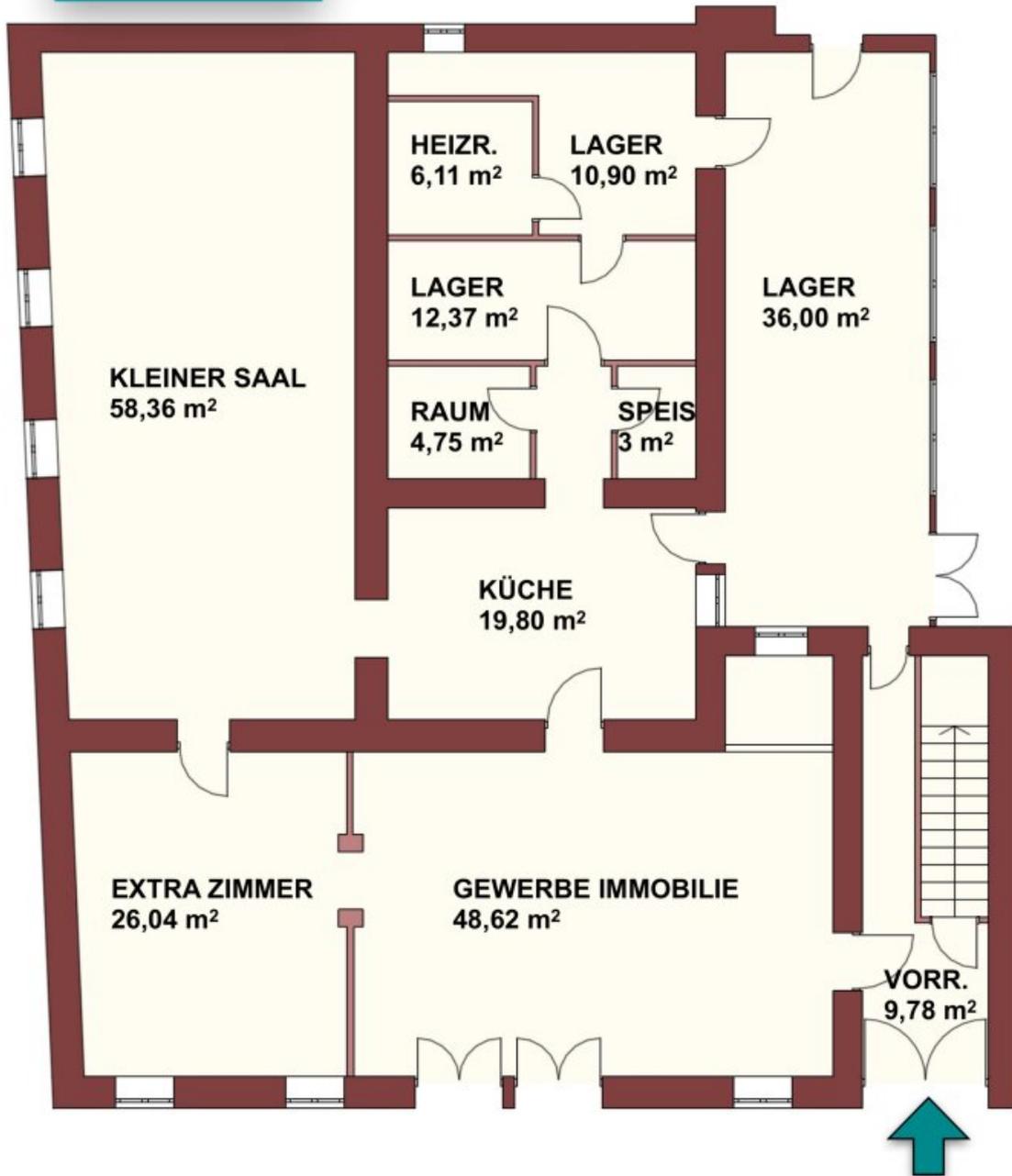


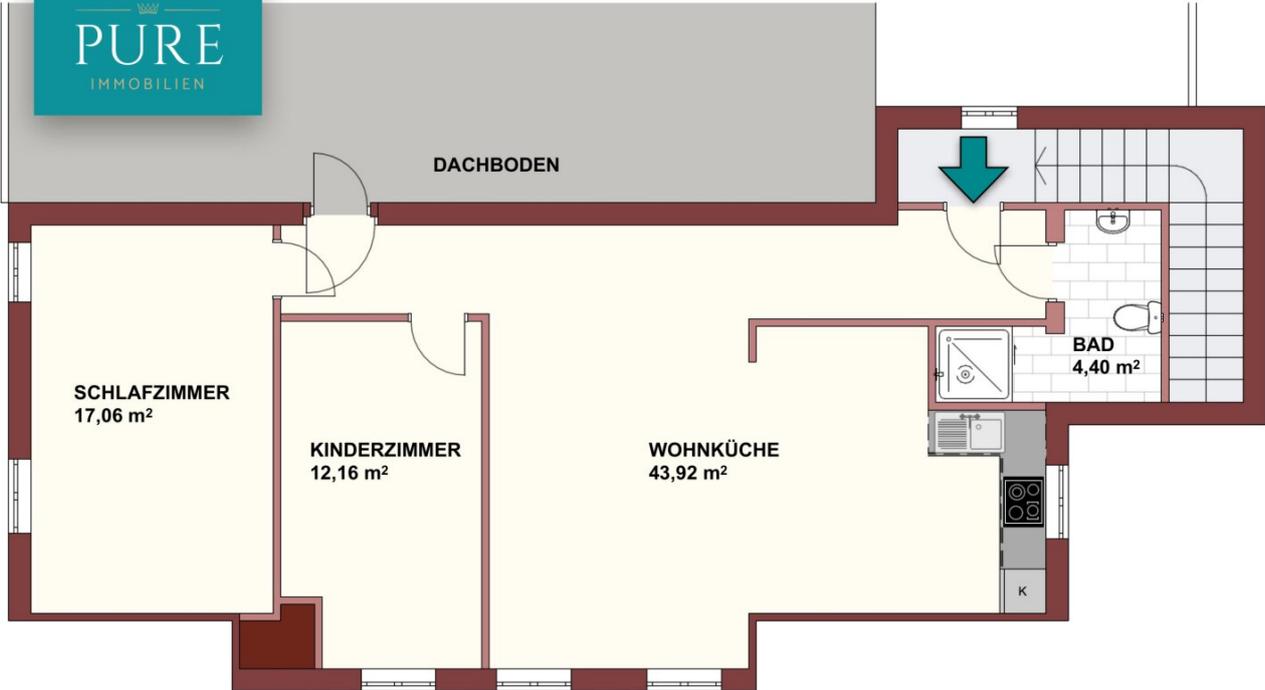
PURE  
IMMOBILIEN











DACHBODEN

SCHLAFZIMMER  
17,06 m<sup>2</sup>

KINDERZIMMER  
12,16 m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE  
43,92 m<sup>2</sup>

BAD  
4,40 m<sup>2</sup>

K

# Objektbeschreibung

-----RESERVIERT-----

WOHNEN & ARBEITEN UNTER EINEM DACH!

Eingebettet in den sanften Hügeln und **Weinbergen der "burgenländischen Toskana"** erstreckt sich diese schön gepflegte Liegenschaft über **2 Etagen** mit einem attraktiven Mix aus Gewerbe, Wohnen oder Vermietung, nur wenige Minuten von Eisenstadt und dem beliebten Neusiedler See entfernt.

Der **vielseitigen Nutzung** dieses Objektes sind keine Grenzen gesetzt. Es eignet sich gleichermaßen für **entspanntes Wohnen** in idyllischer Umgebung ebenso als **ideale Gewerbeimmobilie**. Es besticht mit **viel Potenzial & pannonischem Flair** und bietet aufgrund von zahlreichen Nebenräumen genügend Platz für Ihre besondere Geschäftsidee.

Die ehemalige Gaststätte mit **charmantem Verkaufsladen**, der durch eine mediterrane Ziegelwand abgegrenzt ist, könnte ebenso gut zu mehreren kleinen Wohneinheiten umgestaltet werden, da sich angrenzend noch eine weitere, große Räumlichkeit (58 m<sup>2</sup>) befindet. Diese würde sich idealerweise auch als **Ausstellungsraum, Atelier** oder als **Praxis bzw. Seminarraum**, wie auch als ideale **Werk- und Produktionsstätte** eignen.

Aufgrund einer kürzlich erfolgten Vollrenovierung beeindruckt diese Liegenschaft zudem mit einer **geschmackvollen Wohneinheit im Dachgeschoss**. Diese hübsche Wohnung kann ebenso als Ferienwohnung für Vermietungszwecke genutzt werden. Sie wurde **2021 neu renoviert**, mit einer hübschen Küche versehen und geschmackvoll ausgestattet. Das Badezimmer wurde mit einer **komfortablen Walk-In-Dusche** erweitert und alle Wohnräume **klimatisiert**.

## **VORTEILE & ECKDATEN:**

- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit VIEL POTENTIAL
- Voll ausgestattete Wohnung mit 2 Schlafzimmer
- Wohneinheit ca.78 m<sup>2</sup> DG klimatisiert - 2021 renoviert
- NEUE Dachdeckung 2021- Wohnung EG

- NEUE Kunststofffenster doppelt verglast in Ferienwohnung & Gaststätte 2021
- Sehr hübsche Gaststube mit mediterraner Ziegelwand, 2014 renoviert
- Angrenzender " kleiner Saal " vielseitig nutzbar
- Entzückender Verkaufsladen / auch als Büro nutzbar
- u.v.m.

Pläne für eine eventuellen Umbaus des" kleinen Saals " im Erdgeschoss in 2 kleine Wohneinheiten für Vermietungszwecke sind vorhanden und können bei Interesse gerne bereit gestellt werden.

**KURZ & GUT:** eine attraktive Liegenschaft mit pannonischem Flair, einer Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten und einer hübschen Wohnung zum Wohlfühlen!

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Detailinformationen sowie eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

### **VERKAUF & BERATUNG**

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: [office@pure-immobilien.com](mailto:office@pure-immobilien.com)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbtsverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

## **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <4.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <2.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap