

Exposé

Wohnung in Großweikersdorf

160 m² Familien- & Wohnloft mit 2 Terrassen – vielseitig nutzbar



Objekt-Nr. OM-404551

Wohnung

Vermietung: **999 € + NK**

Ansprechpartner:
Manfred Walzer

Hauptplatz 20
3701 Großweikersdorf
Niederösterreich
Österreich

| | | | |
|-------------|-----------------------|--------------|--------------|
| Etagen | 2 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 6,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 163,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 270,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Nebenkosten | 176 € | Heizung | Sonstiges |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung liegt zentral am Hauptplatz von Großweikersdorf und bietet mit ihren rund 163 m² Wohn-/Nutzfläche außergewöhnlich viel Raum für individuelle Lebens- und Arbeitskonzepte.

Durch die großzügige, neutrale Raumstruktur mit hohen Räumen (ca. 2,9 m) und klarer Gliederung lässt sich die Einheit flexibel nutzen – von der Familienwohnung über ein Praxis-/ Bürokonzept bis hin zum kreativen Arbeitsraum mit Wohnanteil.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn und Geschäftshauses und überzeugt durch ihre Helligkeit, offene Wirkung und den Blicken über die Dächer bis ins Grüne.

Der Hauptplatz mit altem Baumbestand sorgt gleichzeitig für ein ruhiges, charmantes Umfeld ohne direktes Gegenüber.

Nutzungsmöglichkeiten:

- _große Familienwohnung für 4-7 Personen
- _Familienwohnung mit Gästezimmer oder Atelier
- _Wohnen & Arbeiten kombiniert – ein Raum ist separat über den Vorraum zugänglich, ideal für Selbständige (Therapie, Beratung, Büro) Kundenverkehr
- _Praxis oder Bürofläche mit repräsentativem Empfang
- _Shared Office / Co-Working für 3 Einheiten
- _Atelier / Creative Space / Studio
- _Leichtes Gewerbe oder Dienstleistungsbetrieb

Ausstattung

Die Einheit befindet sich in einem gut erhaltenen, sofort nutzbaren Zustand und kann – je nach gewünschter Nutzung – nach Absprache adaptiert werden.

Die neutrale Ausstattung bietet eine ideale Basis für individuelle Raumkonzepte – vom privaten Wohnen bis zum professionellen Arbeiten unter einem Dach.

Ausstattung + Flächen

- _Helle, gut geschnittene 6 Räume mit ca. 18–32 m²
- _Zwei Terrassen (25 m² & 11 m²) mit schönem Ausblick über die Dächer
- _Einlagerungsraum (4,5 m²)
- _Keller [Gewölbe] (ca. 40 m²) – ideal als Lager oder Weinraum
- _Hofanteil (ca 25m²)
- _Alle Anschlüsse (Strom, Wasser, Internet) vorhanden
- _Gute Belichtung in allen Haupträumen
- _Raumhöhe ca. 2,9 m
- _Parkmöglichkeit idirekt vor dem Haus

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Kamin

Sonstiges

Mietkonditionen

_Miete: VB € 1.175 netto inkl. Betriebskosten zzgl. USt

_Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

_Befristung: nach Vereinbarung (langfristige _Mietverhältnisse bevorzugt)

_Bezug: nach Absprache

Lage

Direkt am Hauptplatz von Großweikersdorf, mit Blick ins Grüne und über die Dächer des Ortszentrums.

In unmittelbarer Umgebung: Nahversorger, Apotheke, Bank, Gastronomie, Arzt, Schule und Bahnhof (ca. 5 Gehminuten).

Gute Erreichbarkeit über die B4, Wien ca. 35 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohn/Geschäftshaus Hauptplatz



Zimmer

Exposé - Galerie



Blick Richtung Hauptplatz



Blick Hauptplatz/Kirche



Zimmer Richtung Hauptplatz

Exposé - Galerie



Blick von der Dachterasse



Zimmer

Exposé - Galerie

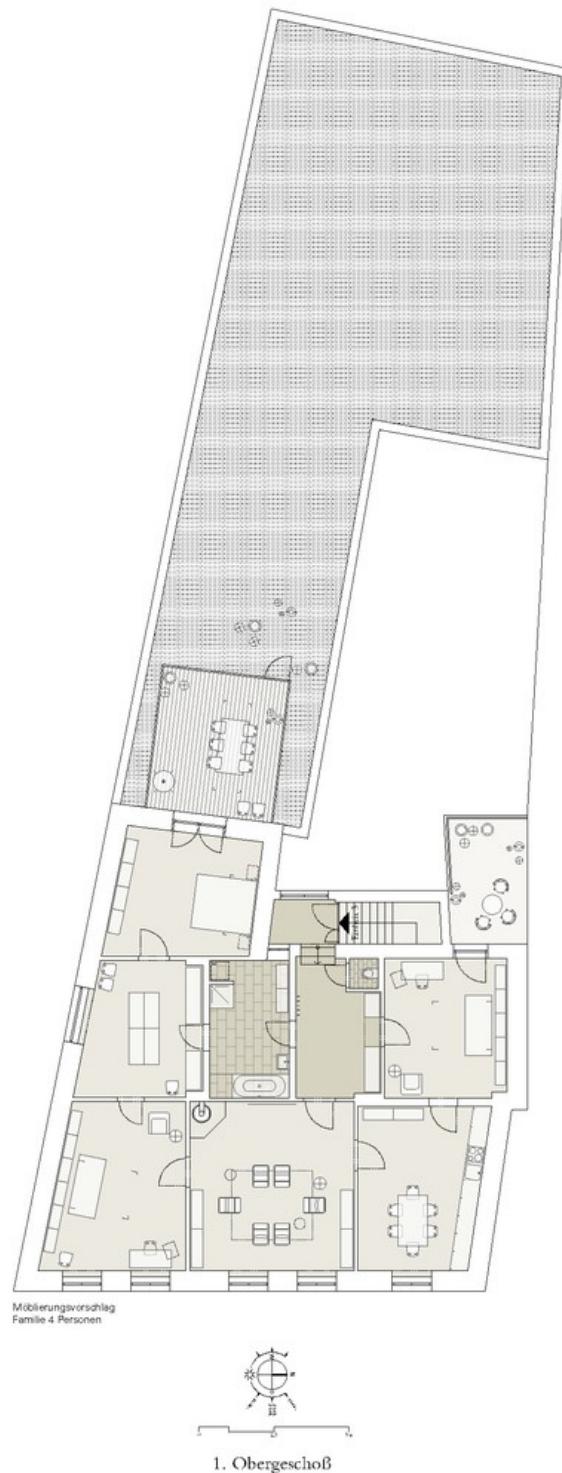


Blick von der Dachterasse



Hauptplatz

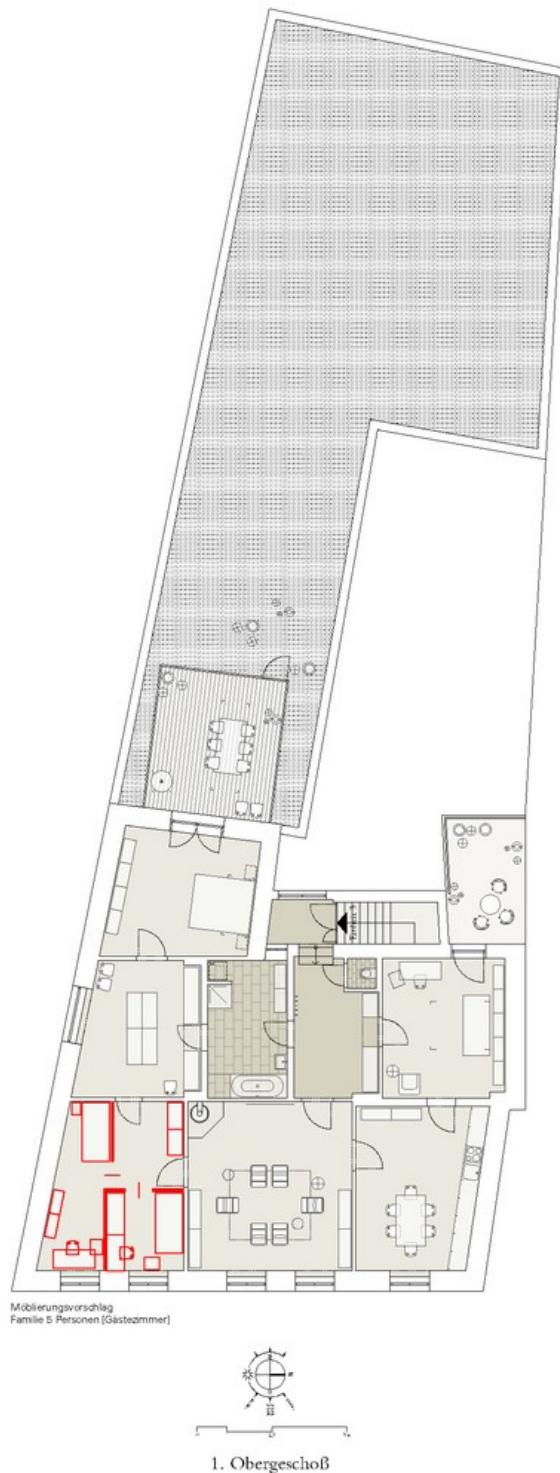
Exposé - Grundrisse



Diese Planzeichnung ist eine unverbindliche Darstellung. Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Flächenmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 3\%$ der Gesamtfläche.

3701 Großbeerendorf, Hauptplatz 20 · Einheit 3 · 01.10.2015

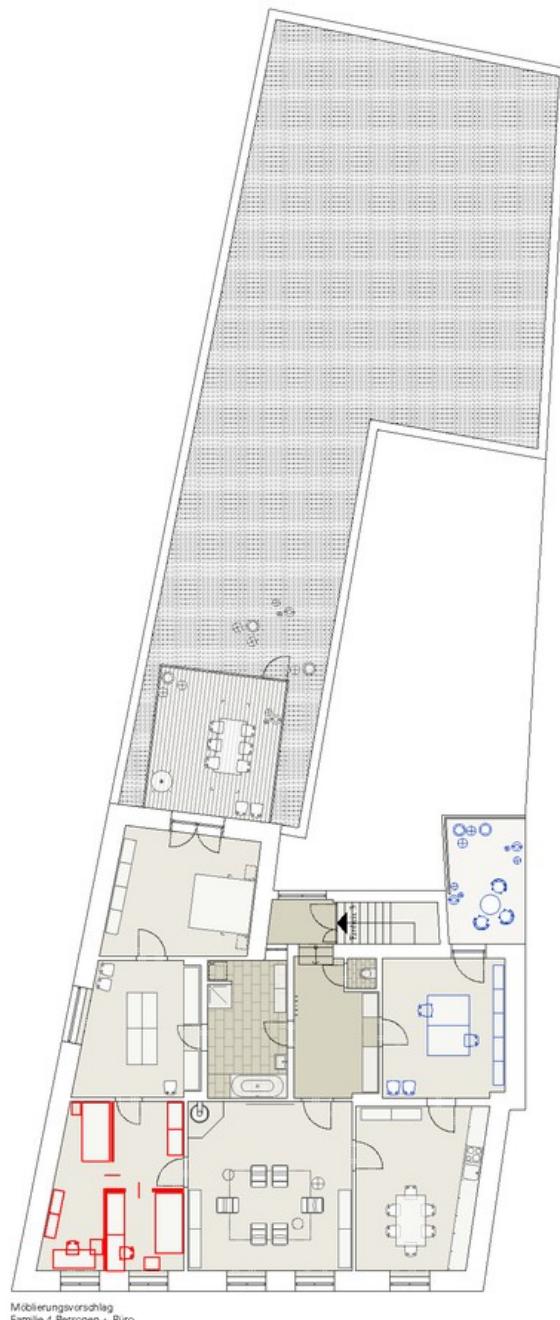
Exposé - Grundrisse



Diese Planfläche ist eine unverbindliche Darstellung. Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Flächenmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 3\%$ der Gesamtfläche.

3701 Großbeerendorf, Hauptplatz 20 · Einheit 3 · 01.10.2015

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoß

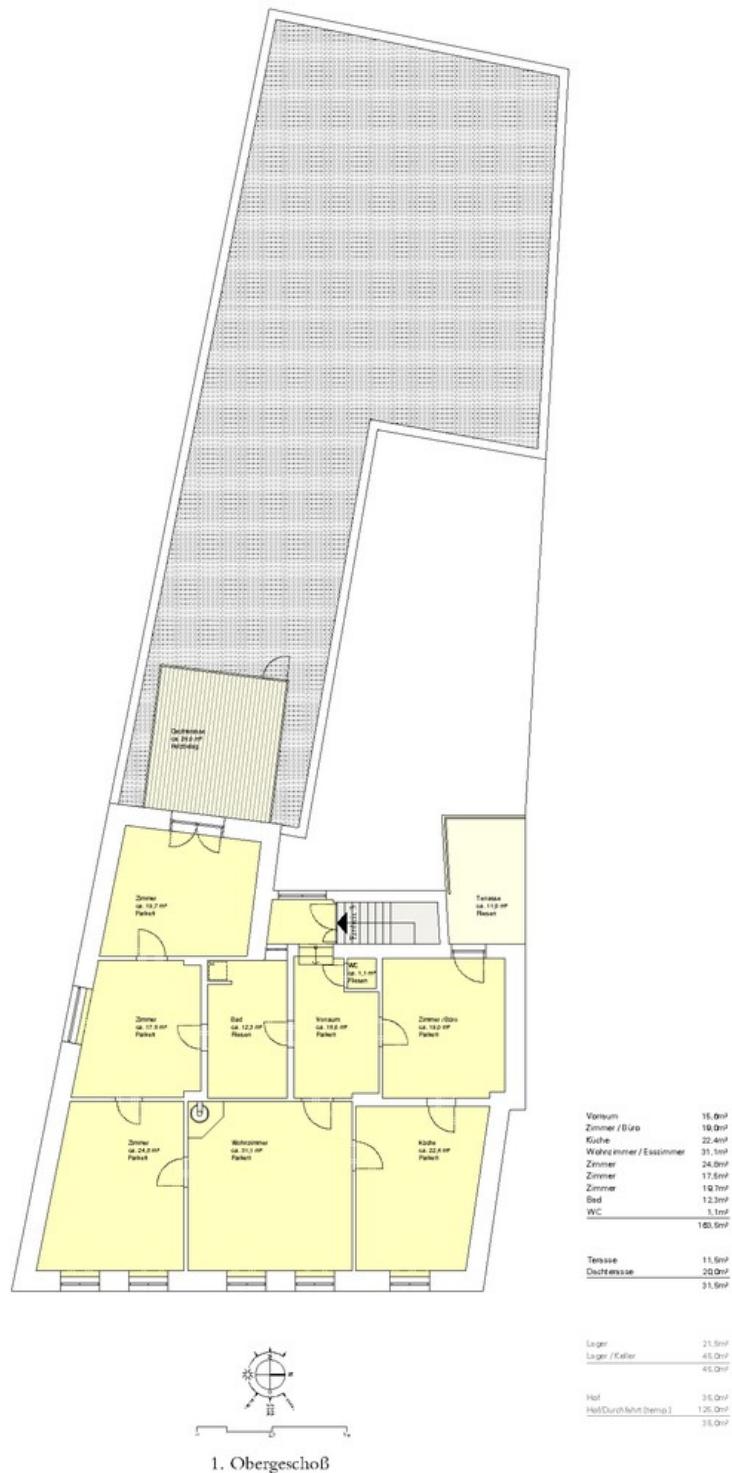


1. Obergeschoß

Diese Planfläche ist eine unverbindliche Darstellung. Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Flächenmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 3\%$ der Gesamtfläche.

3701 Großbeerendorf, Hauptplatz 20 · Einheit 3 · 01.10.2015

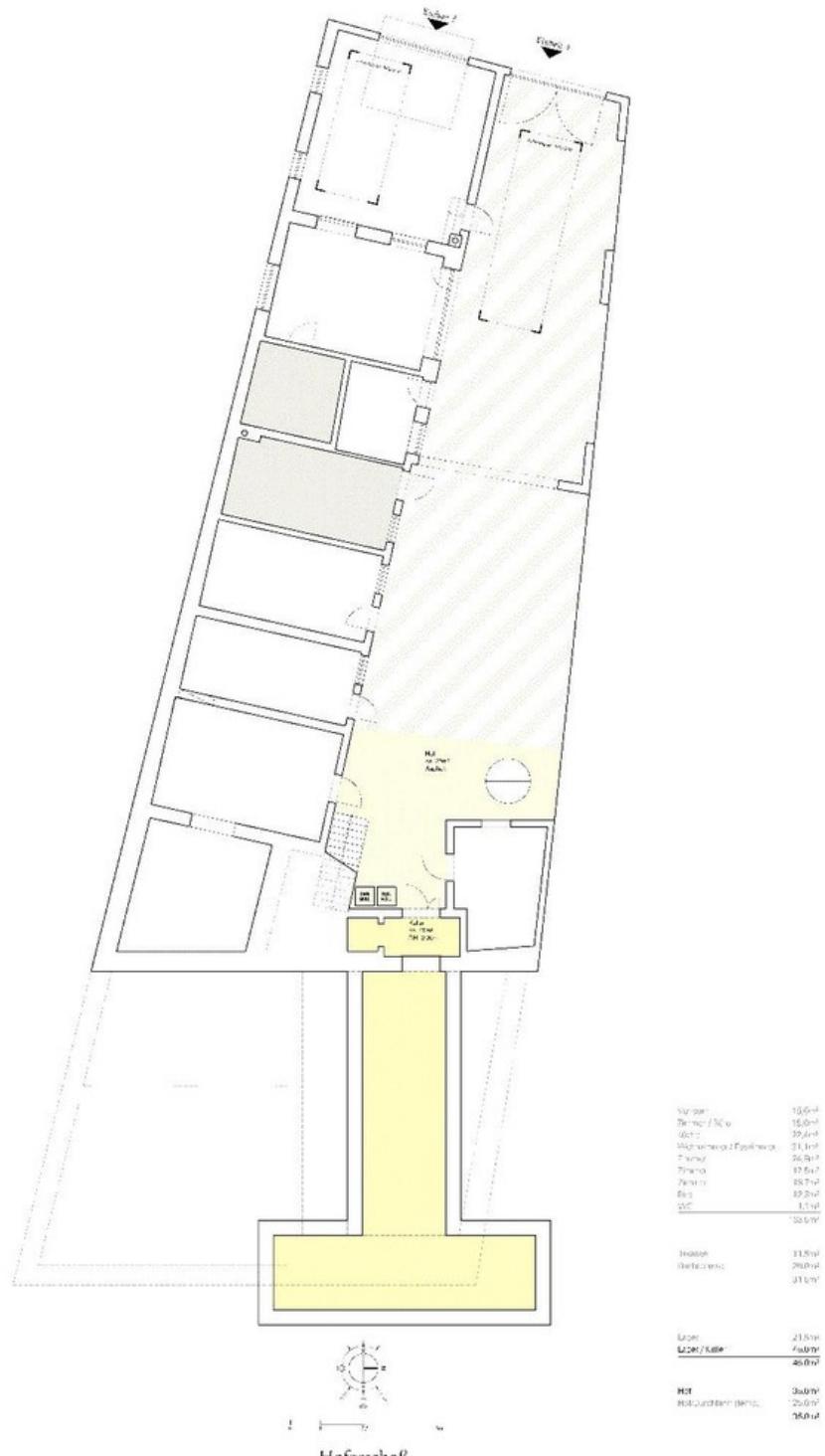
Exposé - Grundrisse



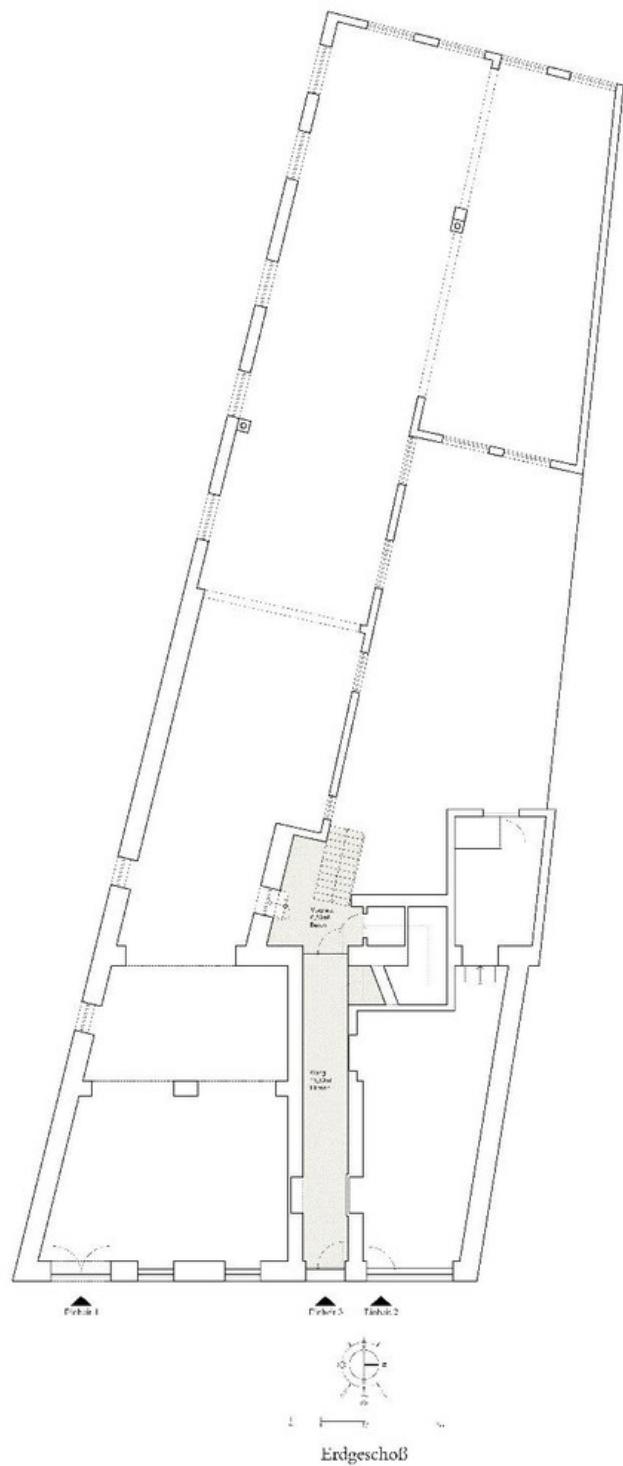
Diese Planansicht ist eine unverbindliche Darstellung. Naturmaß erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Flächmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 3\%$ der Gesamtfläche.

3701 Großkarlsdorf, Wiedner Straße 20 - Einheit 3

Exposé - Grundrisse

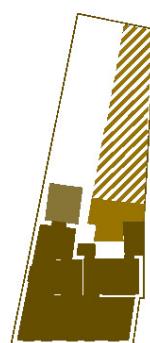


Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß - Eingang

Exposé - Grundrisse

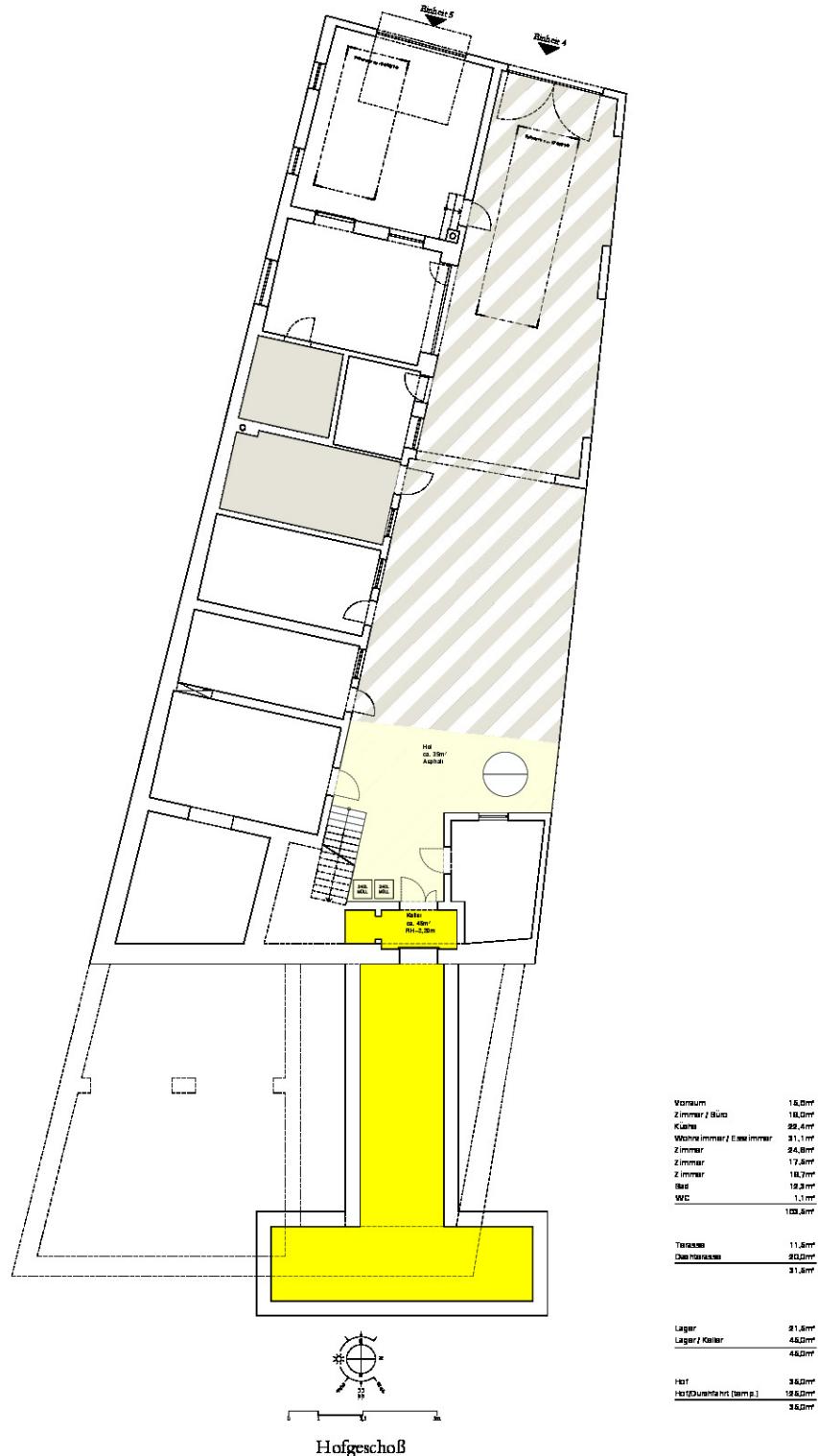


Vergabeplan

Diese Planlage ist eine unverbindliche Darstellung. Nutzmaße erheben sich ab Quadratmetern und nach Bauausmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 5\%$ der Gesamtfläche.

3201 Gneisenaustr./Hauptplatz 2a - Einheit 3 01.10.2024

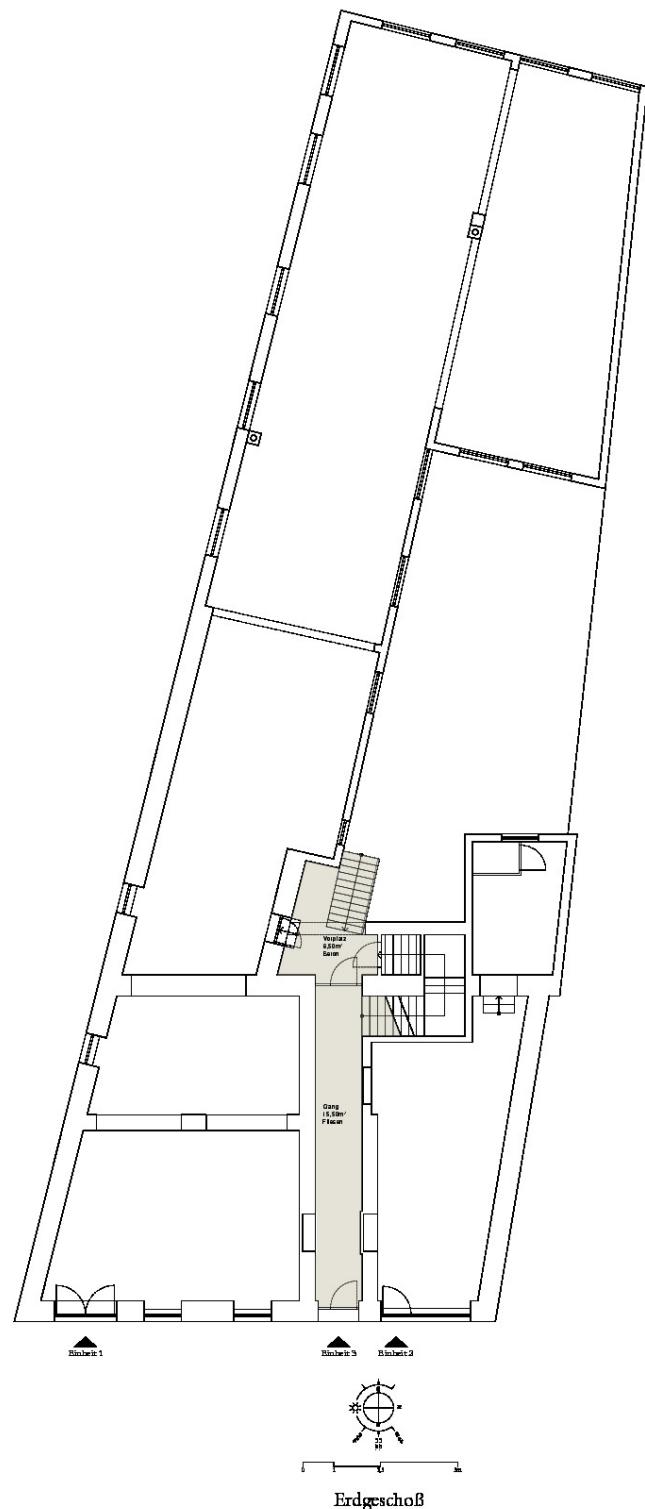
Exposé - Grundrisse



Diese Planlage ist eine unverbindliche Darstellung. Nettoflächen erhebenlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Bauausmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 5\%$ der Gesamtfläche.

3720 Grünbach am Schneeberg, Hauptplatz 2a - Einheit 3 | 01.10.2024

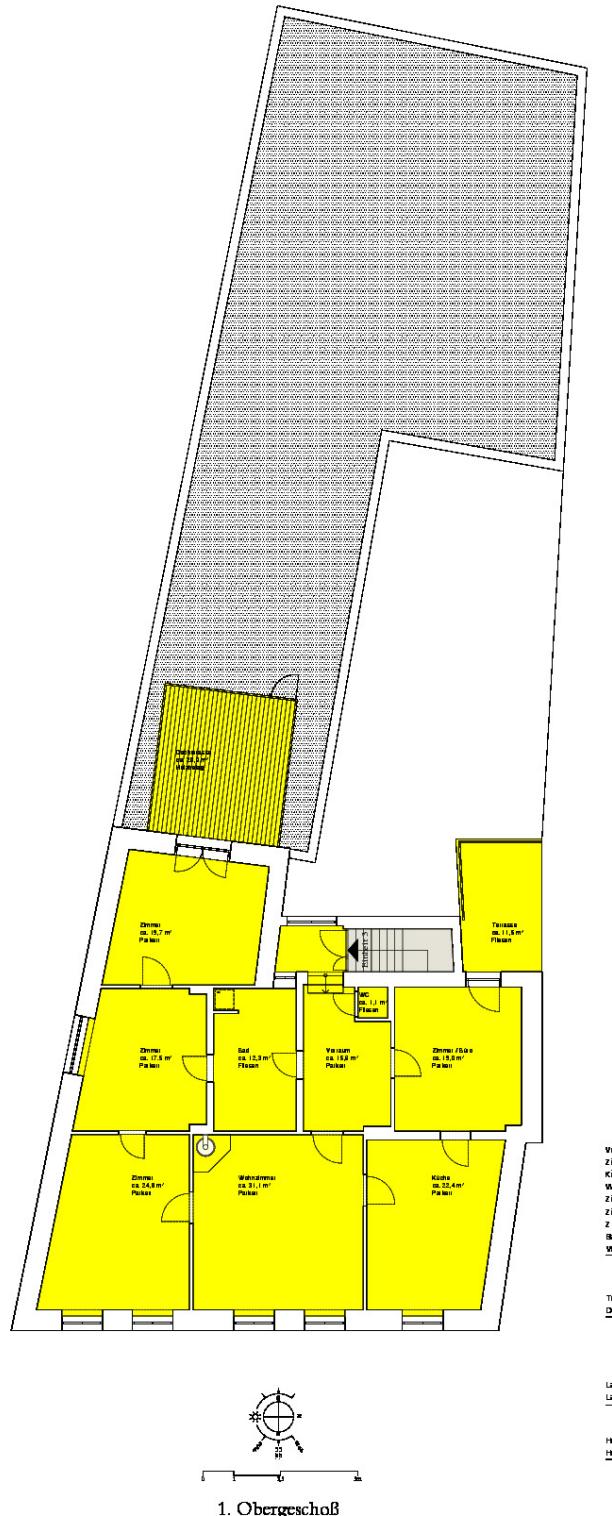
Exposé - Grundrisse



Diese Planlage ist eine unverbindliche Darstellung. Nettoflächen erheben sich alle Quadratmeterflächen sind nach Bauausmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 5\%$ der Gesamtfläche.

3721 Grünbachdorf, Hauptplatz 2a - Einheit 3 | 01.10.2024

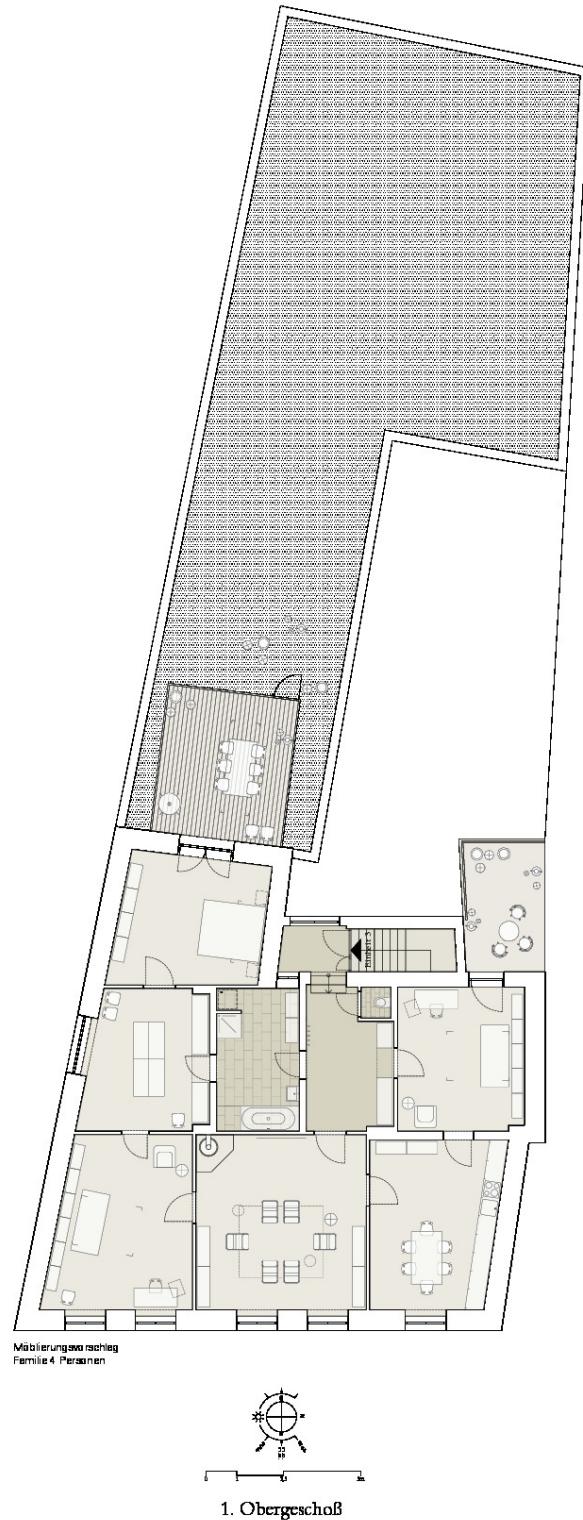
Exposé - Grundrisse



Diese Planung ist eine unverbindliche Darstellung. Nutzmaße erheblich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Bauausmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 5\%$ der Gesamtfläche.

3721 Großkarolinenfeld, Hauptplatz 2a - Einheit 3 | 01.10.2024

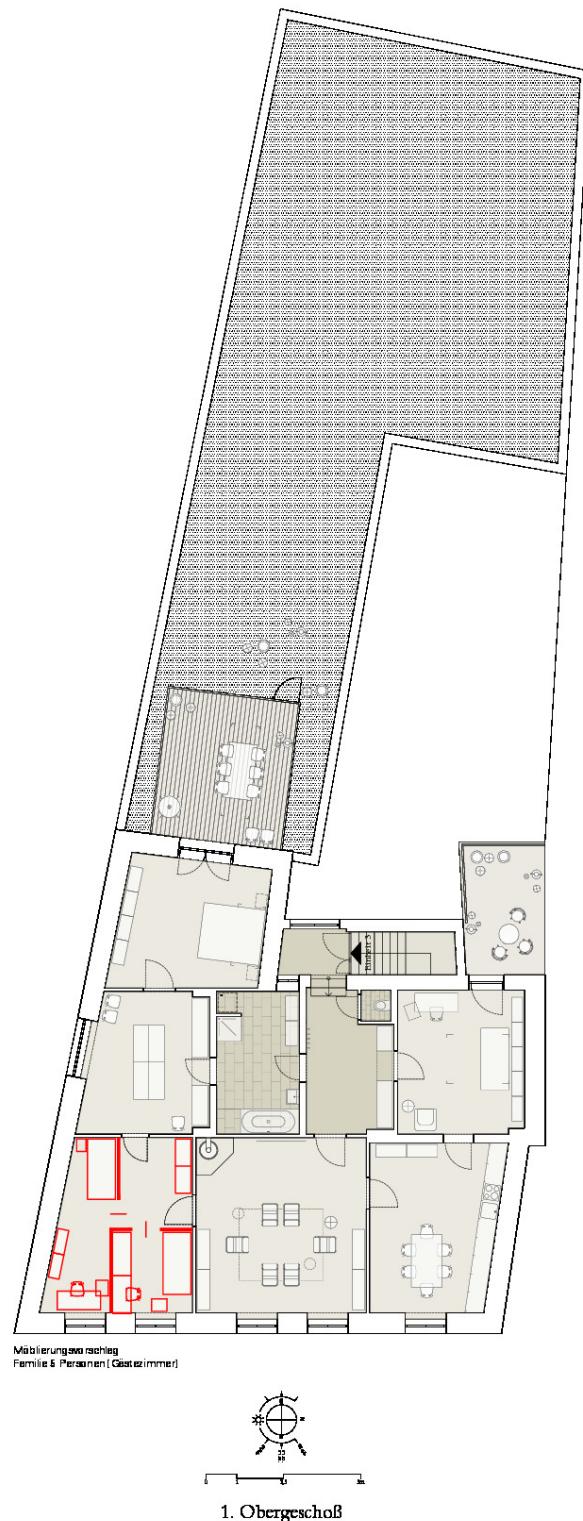
Exposé - Grundrisse



Diese Planlage ist eine unverbindliche Darstellung. Nutzmaße erheblich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Bauausmaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 5\%$ der Gesamtfläche.

3320 Sankt Gallenkirch, Hauptplatz 2a - Einheit 3 | © 10.2023

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

