

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 indirekt 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

_Kautions: 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

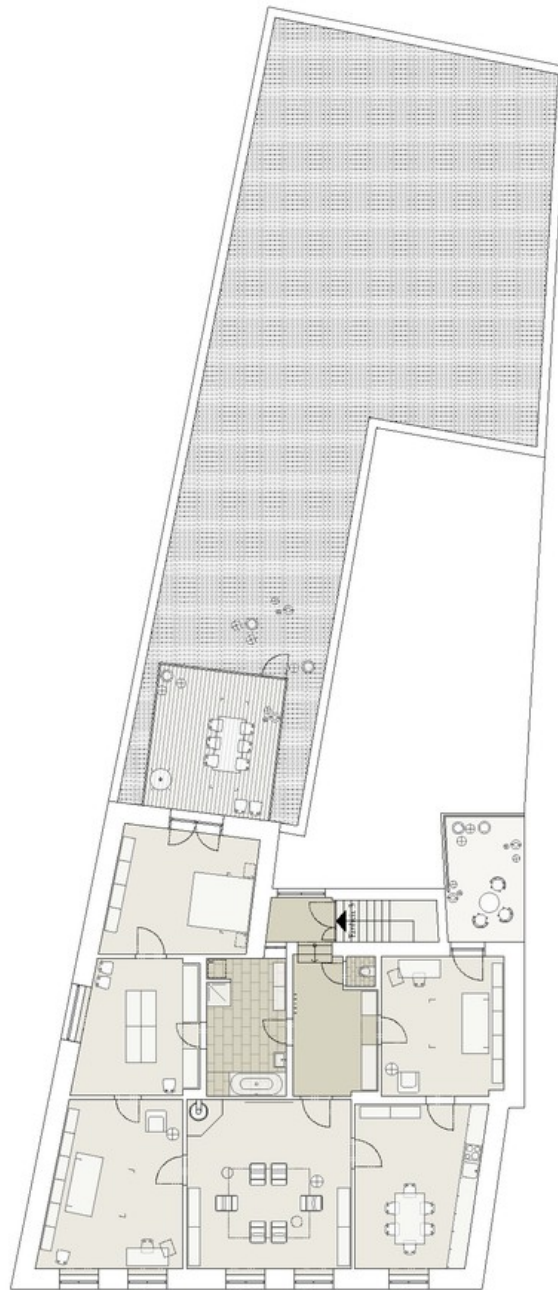


Blick von der Dachterasse



Hauptplatz

Exposé - Grundrisse



Möblierungsvorschlag
Familie 4 Personen

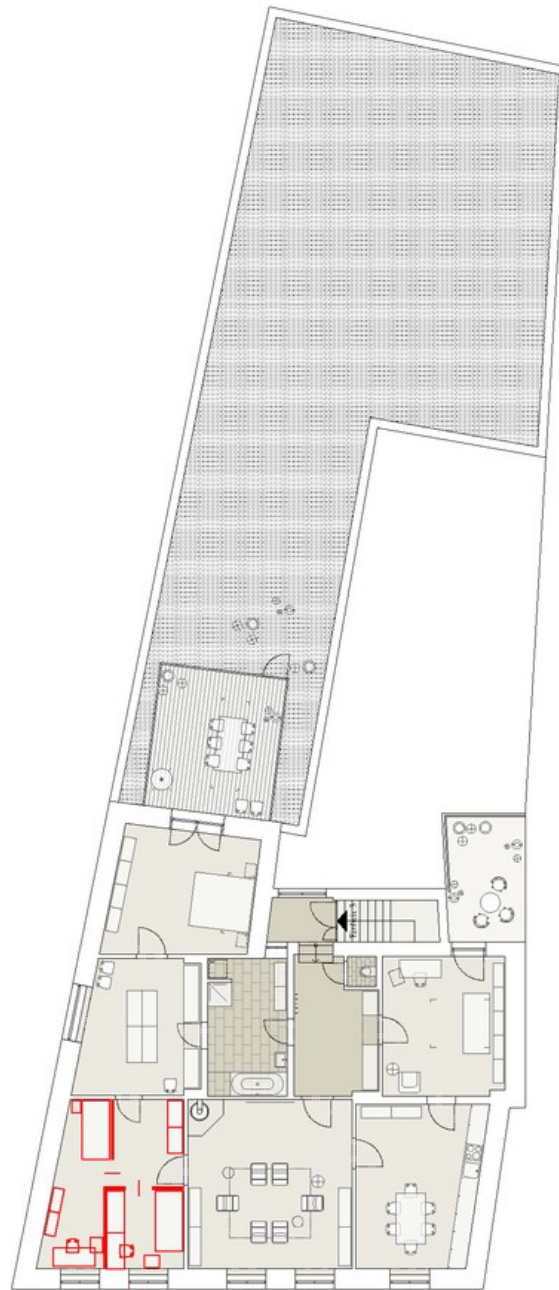


1. Obergeschoß

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

3701 Großschendorf, Hauptplatz 20 - Einheit 3 01.10.2025

Exposé - Grundrisse



Möblierungsvorschlag
Familie 5 Personen (Gästezimmer)

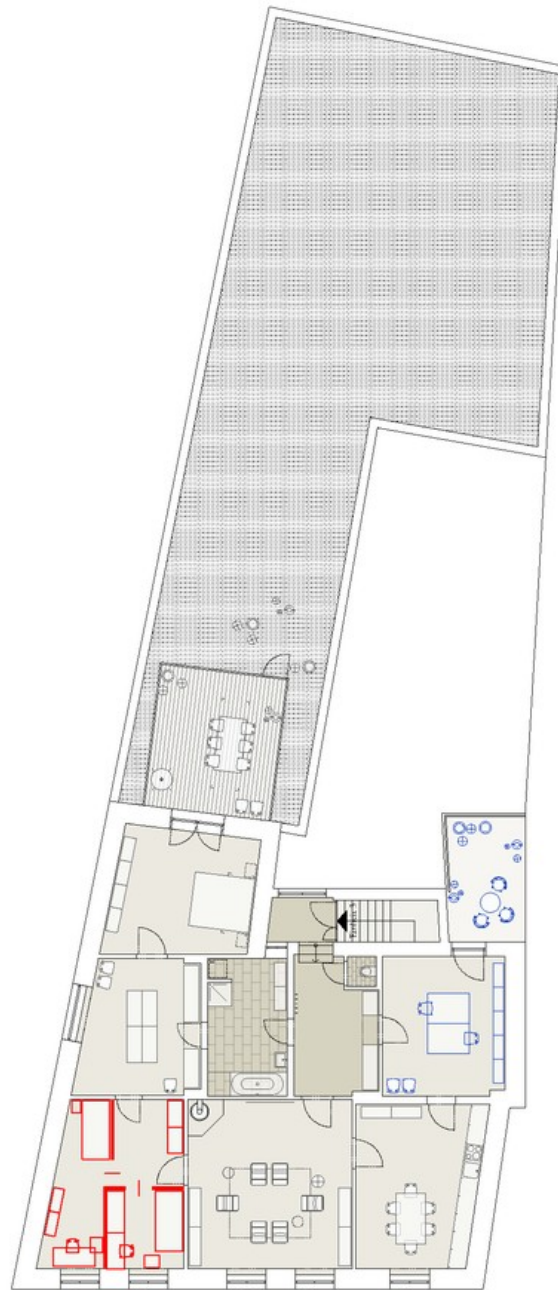


1. Obergeschoß

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

3701 Großschmiedhof_Hauptplatz 20 - Einheit 3 01.10.2025

Exposé - Grundrisse



Möblierungsvorschlag
Familie 4 Personen + Büro

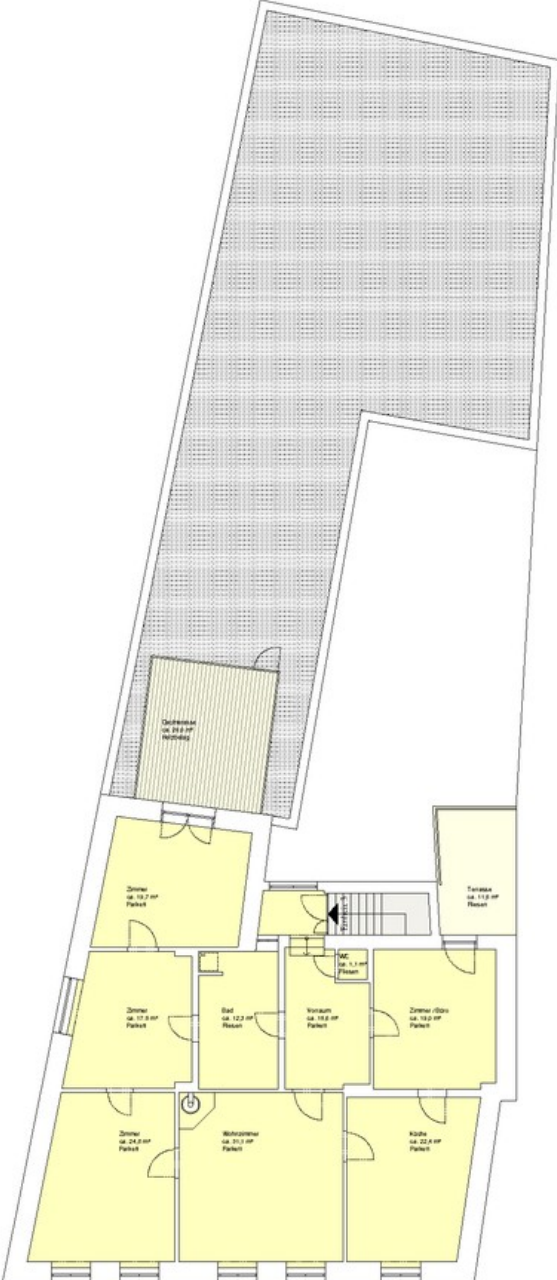


1. Obergeschoß

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

3701 Großschönau, Hauptplatz 20 - Einheit 3 01.10.2025

Exposé - Grundrisse



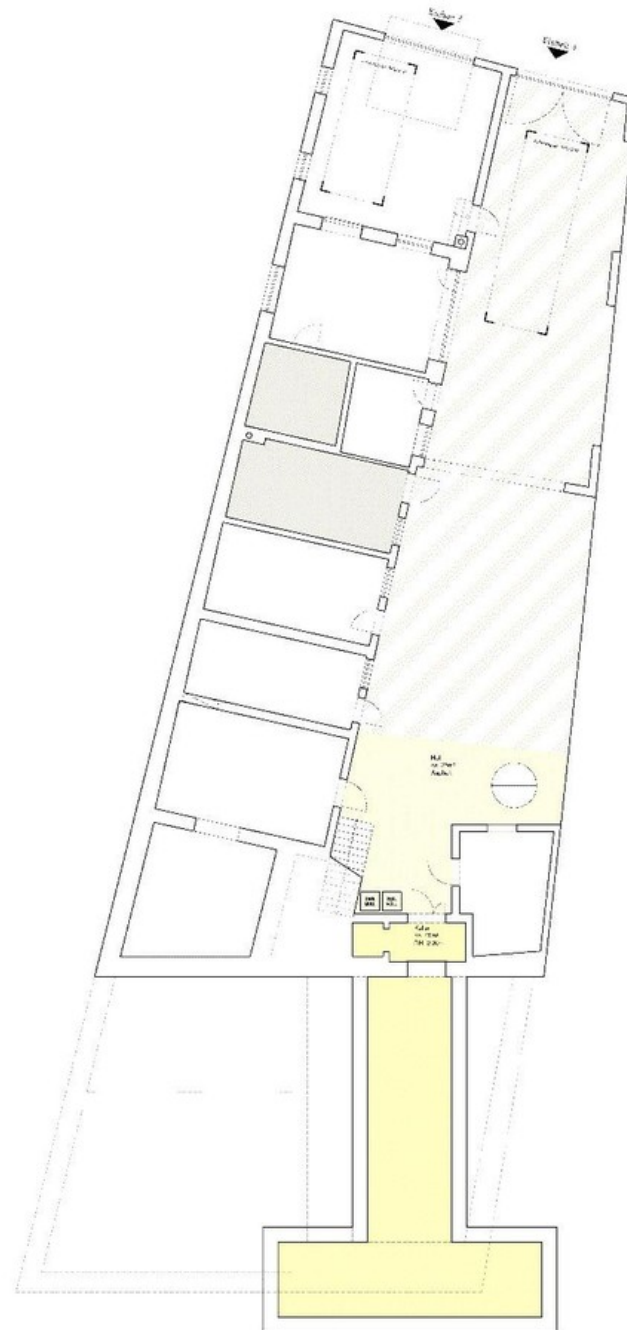
Vorraum	10,8qm
Zimmer / Büro	10,9qm
Küche	22,4qm
Wohnzimmer / Esszimmer	31,1qm
Zimmer	24,8qm
Zimmer	17,8qm
Zimmer	10,7qm
Bad	12,3qm
WC	1,1qm
	180,9qm
Terasse	11,9qm
Dachterasse	214,0qm
	315,9qm
Lager	21,5qm
Lager / Keller	45,0qm
	45,0qm
Hof	3,5,0qm
Hof(Durchfahrt (Temp.))	125,0qm
	3,5,0qm



1. Obergeschoß

Dieses Planscape ist eine unverbindliche Darstellung. Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raumkanten berechnet und unterliegen einer Abweichung von ± 3% der Gesamtfläche. 3701 Großschönau, Hauptplatz 20 - Einheit 3 01.10.2025

Exposé - Grundrisse



Surge	15.6% ^a
Recovery / No	15.0% ^a
Gift	22.4% ^a
Wageningen / Pijnburg	21.1% ^a
Travel	26.9% ^a
Training	22.6% ^a
Family	28.7% ^a
Bus	22.2% ^a
WV	1.1% ^b
	100.0%

Temperature	11.5 °C
Concentration	200.0 mg/L
	4.1 g/m ³

Upper	21.5 m
Upper/Kalle	2.00 m
	45.0 m

HDI	36,079 ^a
HDI, Durchschnitt (Basis)	25,072
	75,074



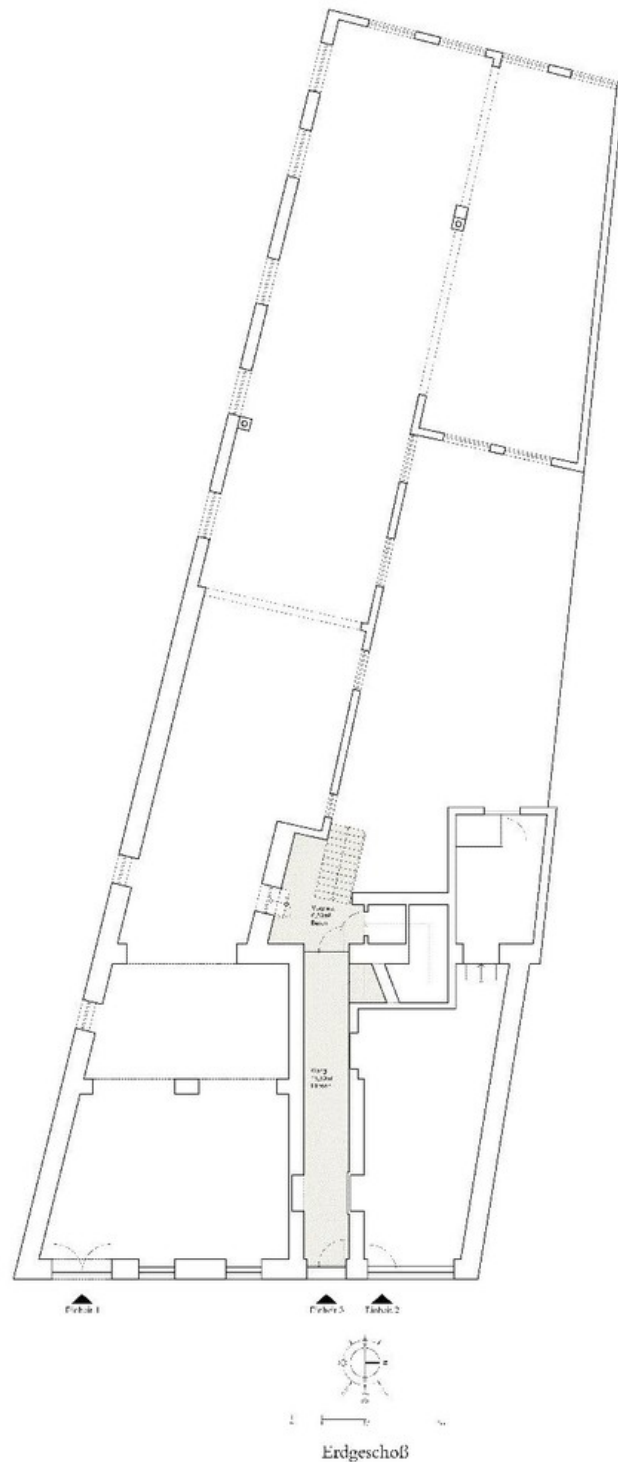
Hofgeschoß

The study was approved by the University of Cambridge Local Research Ethics Committee. The Government of the United Kingdom has been informed of the study and its findings. © 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

2008 Grazing on Art. Hasb. 10.27 **Emmett S** 01.10.2025

Hofgeschoß

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß - Eingang

Exposé - Grundrisse

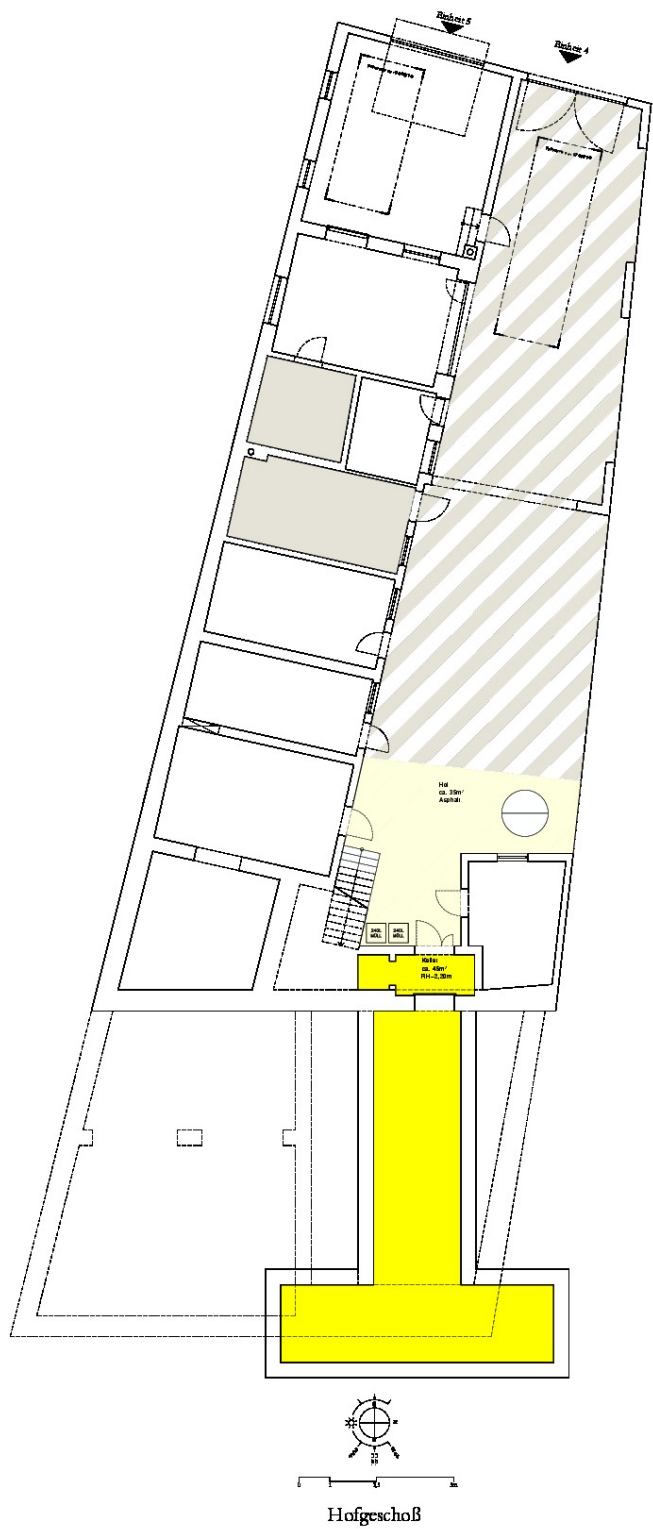


Vergabeplan

Dieses Planbild ist eine vereinfachte Darstellung. Raummaße in Klammern! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raummaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 3\%$ der Gesamtfläche.

3.01 Dreieckswert: Hauptabz. 20 - Einheit 3 01.10.2024

Exposé - Grundrisse



Vorraum	16,0m²
Zimmer / Büro	18,0m²
Küche	29,4m²
Wohnzimmer / Esszimmer	31,1m²
Zimmer	24,8m²
Zimmer	17,2m²
Zimmer	18,2m²
Bad	18,2m²
WC	1,1m²
	109,0m²
Terrasse	11,8m²
<u>Ges. Terrasse</u>	<u>30,0m²</u>
	31,8m²
Lager	21,8m²
Lager / Keller	48,0m²
	48,0m²
Hof	36,0m²
<u>Hofdurchfahrt (Bsp.)</u>	<u>18,6m²</u>
	36,0m²

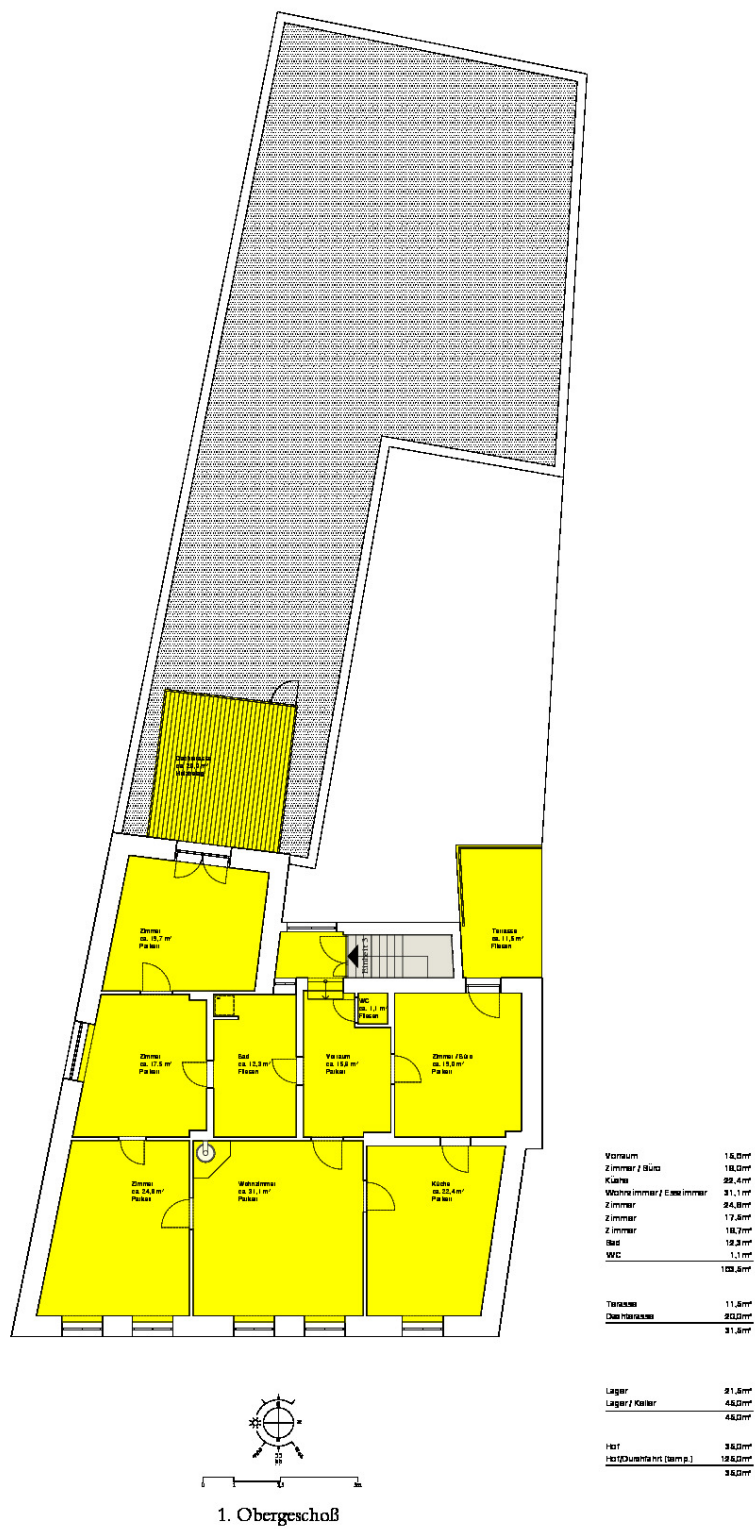
Diese Planansicht ist eine vereinfachte Darstellung. Raummaße in Klammern! Alle Querschnittsangaben sind nach Raummaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von ± 1% der Gesamtfläche.

3251 Die Baueinheit: Hauptkategorie 20 - Einheit 3 01.10.2025

Architectural floor plan of the Erdgeschoss (Ground Floor) of a building. The plan shows a large, irregularly shaped building with several rooms and a central corridor. The corridor is labeled "Gang 10,00m²" and "Flur". The building is oriented with a compass rose indicating North (N) and a scale bar showing 0 to 6 meters. The plan is labeled "Erdgeschoss" at the bottom.

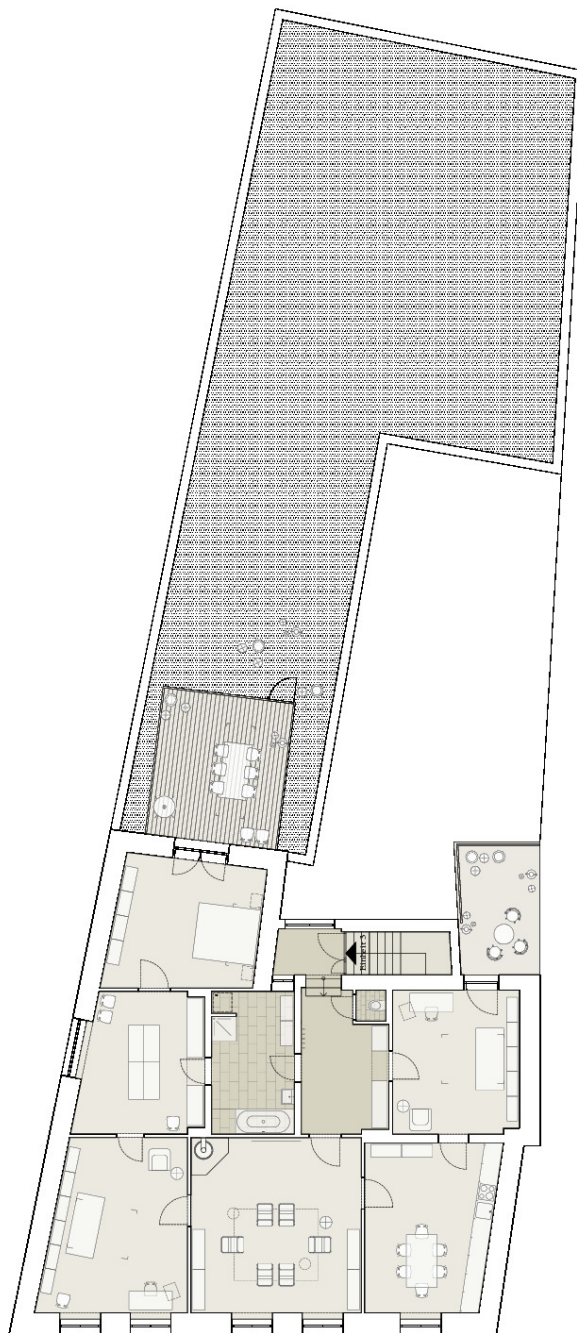
3201 Großschloßdorf, Hauptplatz 20 - Einheit 3 01.10.2025

Exposé - Grundrisse

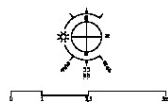


Dieser Plan zeigt eine vereinfachte Darstellung. Raummaße in Klammern! Alle Quotientenangaben sind nach Raummaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von ±10% der Gesamtfläche.

Exposé - Grundrisse



Möblierungswa nachfolg
Familie 4 Personen

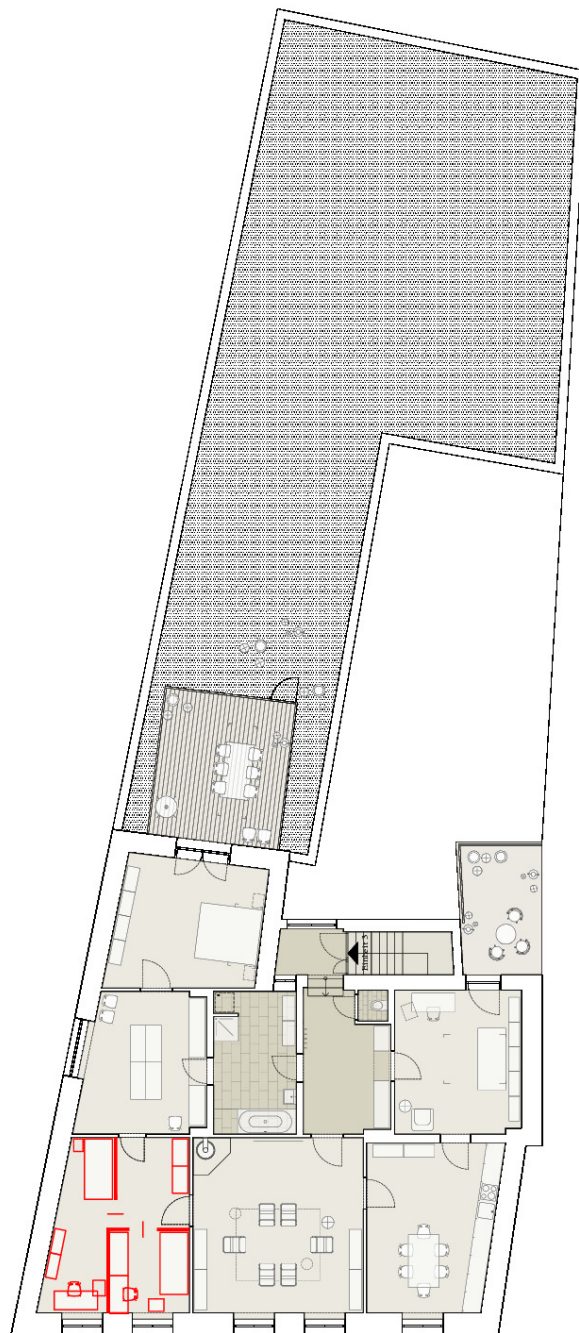


1. Obergeschoß

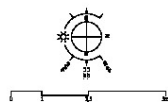
Diese Planfolge ist eine vereinfachte Darstellung. Raummaße in Klammern! Alle Quadratmeterangaben sind nach Raummaßen berechnet und unterliegen einer Abweichung von $\pm 1\%$ der Gesamtfläche.

3721 Dreiecksdorf, Hauptstr. 25 - Einheit 3 01.10.2025

Exposé - Grundrisse



Möblierungswahl nachfolgend
Familie 5 Personen (Gästezimmer)

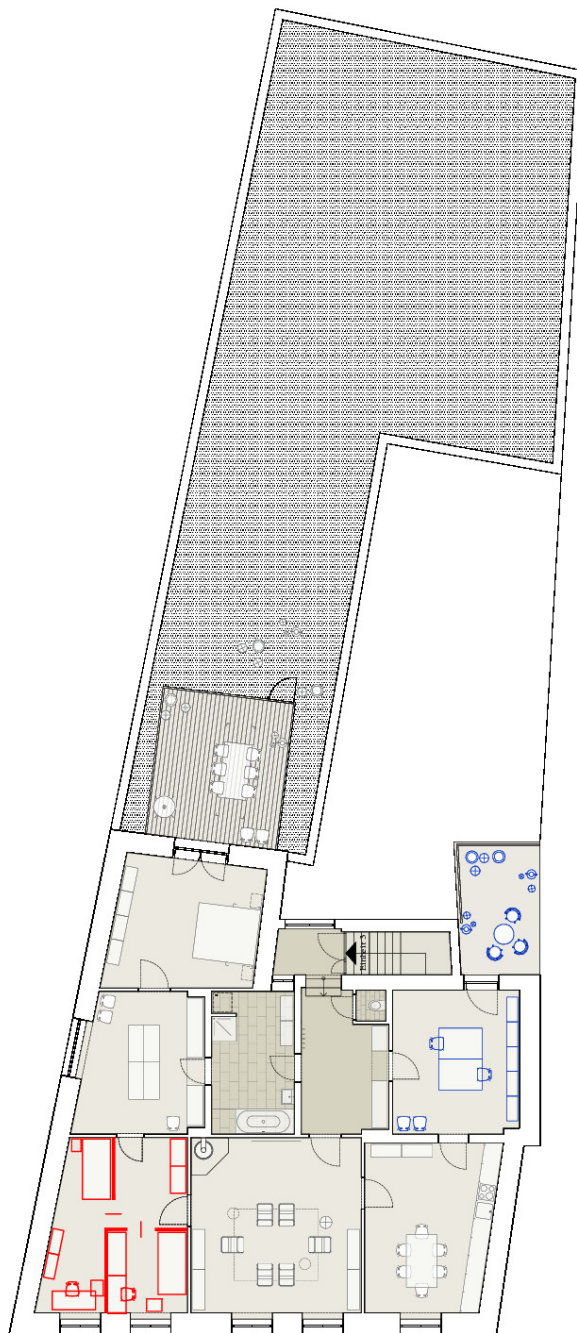


1. Obergeschoß

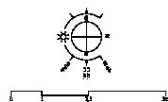
Diese Planansicht ist eine vereinfachte Darstellung. Raummaße sind in der Planansicht angegeben. Alle Raumabmessungen sind nach Raumkanten bestimmt und unterliegen einer Abweichung von ± 10 mm der Baumtätigkeit.

3751 Dreiecksdorf, Hauptstr. 25 - Einheit 3 01.10.2025

Exposé - Grundrisse



Möblierungswahl nachfolgend
Familie 4 Personen + Büro



1. Obergeschoß

Diese Planfolge ist eine vereinfachte Darstellung. Raummaße in Klammern! Alle Querschnittsangaben sind nach Raummaßen korrigiert und unterliegen einer Abweichung von ± 10 mm der Gesamtfläche.

3751 Dreiecksdorf, Hauptstr. 25 - Einheit 3 01.10.2025