

Exposé

Mehrfamilienhaus in Maria-Ellend

**Außergewöhnliche Gewerbe- & Wohnliegenschaft in
Bestlage am Nationalpark Donau-Auen**



Objekt-Nr. OM-420439

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.550.000 €**

2402 Maria-Ellend
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.976,00 m ²	Schlafzimmer	6
Zimmer	12,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	438,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holz		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Solche Immobilien sind eine Seltenheit: Dieses außergewöhnliche Anwesen beim Nationalpark Donau-Auen vereint eine erstklassige Lage, beeindruckende Grundstücksgröße von rund 2.976 m² und ein außergewöhnlich vielfältiges Nutzungspotenzial.

Die Liegenschaft umfasst mehrere Wohneinheiten sowie umfangreiche Neben- und Nutzflächen. Als ehemaliger Landwirtschafts- und Weinbaubetrieb verfügt sie über eine große Maschinenhalle, geräumige Scheunen und weitere Nebengebäude. Zwei bestehende Lokale mit Gastroausstattung inklusive Profi-Edelstahlküche eröffnen zusätzliche gewerbliche Möglichkeiten – ideal für Mischkonzepte: Wohnen + Gewerbe + Veranstaltungen.

Der besondere Charme historischer Elemente trifft auf großzügige, lichtdurchflutete Räume. Teile des Wohnbereichs wurden bereits renoviert, andere Bereiche bieten Raum für individuelle Gestaltung. Die weitläufigen Gasträume und Mehrzweckflächen eignen sich hervorragend für Wohnen, Arbeiten, Hobbys oder geschäftliche Nutzung.

Das weitläufige Grundstück mit zusätzlicher Zufahrt / Durchfahrtsmöglichkeit bietet reichlich Platz für Garten, Freizeit und weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Lage ist herausragend: Direkt gegenüber dem Bahnhof gelegen, erreichen Sie Wien mit der S-Bahn in nur ca. 30 Minuten. Kindergarten, Supermarkt und weitere Infrastruktur sind fußläufig erreichbar – eine seltene Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Anbindung. Diese Lage macht den Standort sowohl für Investoren als auch für gewerbliche Nutzer besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	450,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hof vorne



Garten mit Althaumbestand

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Lokal

Exposé - Galerie



Große Maschinenhalle