

VERKAUFSEXPOSÉ

**Charmantes Gründerzeithaus im Herzen von
Gaweinstal mit angrenzendem Anlageobjekt**



Nur 20 Minuten von Wien über die A5-Nordautobahn

RKimmö
Immobilien Verkauf und Bewertung



1. Lage

Mitten im Weinviertel, direkt am Hauptplatz von Gaweinstal, befindet sich dieses besondere Gründerzeithaus mit historischer Vergangenheit als ehemaliges Kloster. Die Immobilie verbindet klassischen Altbaucharakter mit einer zentralen Lage und bietet dadurch ein außergewöhnliches Objekt mit Geschichte, Charme und vielseitigem Potenzial.

Die Liegenschaft ist eingebettet in eine hervorragende Infrastruktur. Ärzte, Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders attraktiv. Auch das Freizeitangebot in der Umgebung ist vielfältig: Fußballplatz, Tennisanlage, Spielplätze und Volleyballmöglichkeiten sorgen für ein lebendiges Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Ein weiterer Vorteil ist die angrenzende Immobilie, die derzeit als Polizeistation vermietet ist. Dadurch ergibt sich ein interessantes Gesamtbild aus zentraler Lage, bestehender Nutzung und langfristigem Entwicklungspotenzial.

Eckpunkte

Objektart: historisches Anwesen

Kaufpreis: 900.000,- €

Käuferprovision: 3,00 %

Wohnfläche Gründerhaus: 374 m²

Wohnfläche Polizeistation: 120 m²

Lagerhalle/Werkstatt: 357 m²

Teilkeller: 20 m²

Grundstück: 1.429 m²

Baujahr Gründerhaus: 1896

Sanierung: ab 1974

Baujahr Polizeistation: 1974

Bauart: Ziegelmassiv

Heizungsart: Gas-Zentralheizung

Besonderheiten: vermietbares

Nebengebäude (Polizeistation),

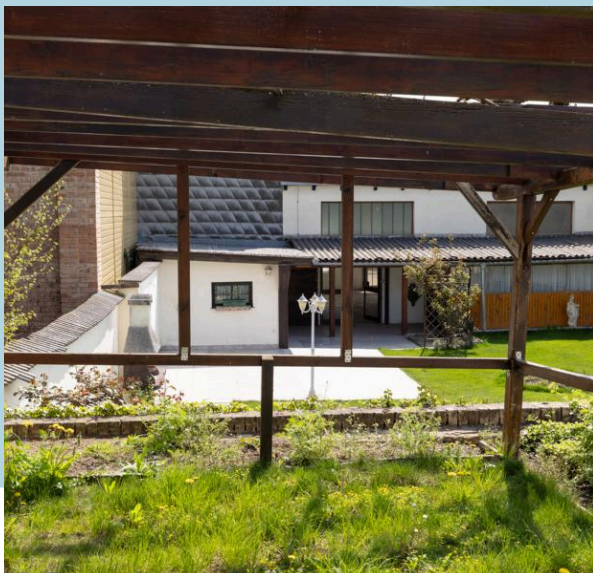
historischer Festsaal, Lackierer-

Werkstatt und Glaslager

RKImmo / Ihr Ansprechpartner: Reimer-Kemler Brigitte

Mobil: +43699/11019757 / E-Mail: rk.immo@gmail.com / Website: www.rk-immo.at

Verschaffen Sie sich einen Überblick über den Innenhof und Garten





2. Grundstück: Innenhof, Werkstatt und Garten

Die Liegenschaft umfasst 1.429 m² Eigengrund mit einem uneinsichtigen Innenhof und einer großen, überdachten Toreinfahrt (Stellplatz für 2 PKW), einer Werkstatt, Lagerräume und einem gepflegten Garten.

Werkstatt:

Ergänzend verfügt die Liegenschaft über eine großzügige Werkstatt mit einer Fläche von rund 357 m². Diese wurde ehemals als Glaserei, Lackiererei und Malerbetrieb genutzt und bietet damit ideale Voraussetzungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen. Aufgrund der Größe und Struktur eignet sich die Werkstatt beispielsweise hervorragend für die Unterbringung oder Bearbeitung von Oldtimer-Autos, aber auch für verschiedenste Handwerksbetriebe, Werkstätten, Lagerflächen oder kreative gewerbliche Konzepte.



3. Das Mehrfamilien - Wohnhaus

Das Mehrfamilien-Haupthaus bietet eine großzügige Wohnnutzfläche von rund 374 m², verteilt auf zwei Ebenen. Besonders hervorzuheben ist der historische Festsaal, der dem Gebäude einen außergewöhnlichen Charakter verleiht und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Wohnhaus umfasst im Erdgeschoss unter anderem ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, eine Diele, Küche, Aufenthaltsraum bzw. Büro, WC sowie Abstellraum. Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Zentralheizung.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, eine Diele, ein Wohnraum, Küche, Bad und WC sowie der historische Festsaal. Insgesamt verbindet das Haupthaus großzügiges Wohnen mit historischem Flair und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder eine individuelle Neugestaltung.

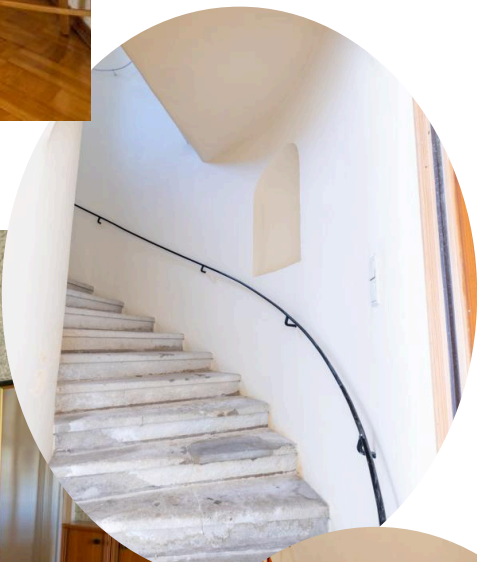
RKImmo / Ihr Ansprechpartner: Reimer-Kemler Brigitte

Mobil: +43699/11019757 / E-Mail: rk.immo@gmail.com / Website: www.rk-immo.at

Geräumig und historisch



Geräumig und historisch



Geräumig und luxuriös





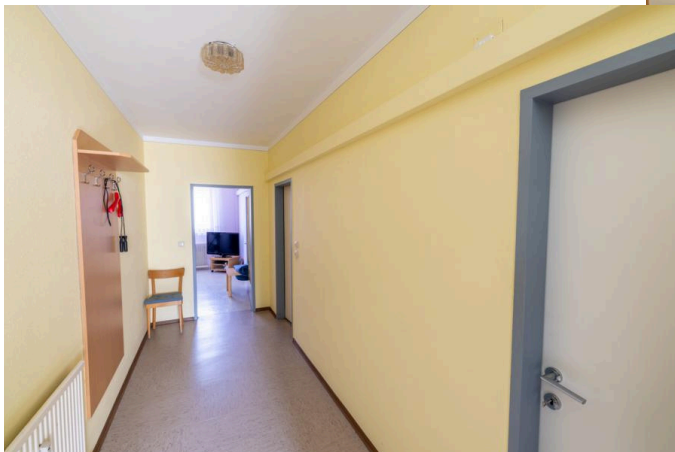
Vermietetes Nebengebäude

4. Polizeistation

Das vermietete Nebengebäude wird derzeit als Polizeistation genutzt und stellt einen attraktiven Bestandteil der Liegenschaft dar. Das zweistöckige Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt rund 120 m².

Im Erdgeschoss mit ca. 59 m² befinden sich ein Journalraum, zwei Kanzleien, ein Arrestraum, ein Abstellraum, WC sowie ein Windfang.

Das Obergeschoss umfasst ca. 61 m² und besteht aus einem Waffenarchiv, zwei Kanzleien, zwei Schlafräumen, Bad, WC sowie einem Vorraum. Durch die bestehende Vermietung bietet das Nebengebäude eine interessante Nutzungssituation und kann zur Attraktivität des Gesamtobjekts beitragen.



5. Gaweinstal - Der Ort und seine Geschichte

Gaweinstal liegt im niederösterreichischen Weinviertel und zählt zu den traditionsreichen Orten der Region. Die Marktgemeinde befindet sich im Bezirk Mistelbach, rund 25 Kilometer nordöstlich von Wien, und verbindet die Ruhe einer gewachsenen Weinviertler Gemeinde mit einer guten regionalen Anbindung. Die Gemeinde umfasst rund 52 Quadratkilometer und besteht aus sechs Katastralgemeinden: Gaweinstal, Atzelsdorf, Höbersbrunn, Martinsdorf, Pellendorf und Schrick.

Historisch zählt Gaweinstal zu den ältesten Orten des Weinviertels. Laut Gemeinde geht die erste urkundliche Erwähnung auf das Jahr 1236 zurück, als der Ort noch unter dem Namen „Gunestorf“ bekannt war. Aus dieser Bezeichnung entwickelte sich später der Name „Gauersdorf“, bevor die Marktgemeinde im Jahr 1917 in Gaweinstal umbenannt wurde.

Heute präsentiert sich Gaweinstal als lebenswerter Wohnort mit gewachsener Struktur, historischem Ortskern und guter Infrastruktur.



Fotocredit: Gemeinde Gaweinstal