

# Reserviert - Kaufanbot liegt vor. Funktionierender Betrieb. Weingut mit Heurigenbetrieb 2460 Bruck an der Leitha

€ 368.000,00

ca. 1.100,00 m<sup>2</sup>



r garantiert Ihnen den besten Preis für Ihre Immo



**Wofür brauche ich einen Makler – der kostet doch nur zusätzlich.**

Makler haben es nicht leicht, verkaufen sie nicht, was ihre Leistung mehr wert ist. Und wenn sie verkaufen, muss man Provision bezahlen. Aber ist es wirklich eine kluge Entscheidung beim Verkauf einer Immobilie auf das Expertenwissen von Maklern zu verzichten? Lesen Sie hier ein paar Fakten, die Sie bei der Entscheidung für oder gegen einen Makler beachten sollten.

**„Das kann ich doch alles selbst.“**

„Zugegeben, es liegt ein gutes Stück an dem, was man macht von der Immobilie, die man verkaufen oder vermieten möchte, an paar Fakten, welche die wichtigsten Kriterien sind – Größe, Betriebskosten, Lage, Preis, etc. –, die davon abhängen, man noch mit einem Real Estate Agent.“  
 Nur wenn es in der Realität wirklich so einfach wäre, dann wäre der Beruf eines Maklers kein wirklich konkurrenzfähiges Gewerbe, da eine fachlich fundierte Ausbildung voraussetzt. Denn eine Immobilie ist keine „gewöhnliche“ Ware, die man schnell und zwischendurch an den Mann oder die Frau bringt. Der Verkauf oder das Vermieten einer Immobilie ist ein hochkomplexer, zeitintensiver und oft auch emotionaler Vorgang, der eine kluge Führung voraussetzt. Die Kunst, dabei objektiv zu bleiben und den Überblick zu bewahren, ist was den erfahrenen Immobilienfachleuten ausmacht.

**Warum erkennen man einen „guten“ Makler?**

Guter Makler sind Profis, die mit Beize auf Augenhöhe partnerschaftlich die Beize für Sie heraus holen – ohne Tricks oder Fährten, sondern offen, transparent und ehrlich. Jede Liegenschaft hat ihre individuellen Merkmale, sowohl von ihrer Art und Ausprägung, als auch von den individuellen rechtlichen Rahmenbedingungen. Nur erfahrene Makler erkennen das auf den ersten Blick und können dementsprechend den Verkaufs- oder Vermietungsprozess steuern und steuern. Darüber hinaus verfügen Sie über die Fähigkeiten in Bezug auf Preisfindung und haben die Marktkenntnis, Ihre Liegenschaft bestmöglich am Markt zu positionieren.

**Höhere Verkaufs- & Mietpreise bei kürzerer Verweildauer**

Klar, jeder, der eine Immobilie verkauft, möchte einen möglichst hohen Preis erzielen. Da kann es schon mal vorkommen, dass dieser zu hoch angesetzt wird. Jedoch wird der Verkaufsprozess durch einen zu hohen Angebotspreis unnötig verzögert. Folgt es oft auch länger vergeblicher Interessentenraute an steigenden Preisen, als in dem Marktverhältnis entspricht, da mit der Zeit der Frustrationsmoment ansteigt und man eher geneigt ist, auf jedwede Angebot einzugehen. Als Faustregel können man sagen: Je höher der Angebotspreis über dem Marktwert der Immobilie liegt, desto länger dauert die Vermarktungsphase, man muss Stück für Stück den Verkaufspreis senken und landet oft unter dem tatsächlichen Wert der Liegenschaft. Ein Immobilienmakler kann den Markt, kann die Immobilie reiblich einschätzen und so die Vermarktungsphase erheblich reduzieren. Nur so kann der bestmögliche Preis erzielt werden.

**Makler bringen mehr als sie kosten**

Durch die Expertise eines Maklers werden Fehlschlüssen und Fehlschätzungen vermieden, die Ihnen eine Menge Zeit, Nerven und vor allem Geld kosten können. Ein guter Immobilienmakler erwirtschaftet für Ihre Immobilie mehr, als eine Liegenschaft kostet.  
 Und das Beste daran: die Kosten für einen Makler fallen nur bei einer erfolgreichen Vermietung an.  
 Es macht daher durchaus Sinn, die von IMMO-CONTRACT aktuell angebotene Herbst/Winter Aktion einer kostenlosen Marktwertbestimmung Ihrer Immobilie zu nutzen. Diese te-

## OBJEKTbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Weingut in der Bezirkshauptstadt Bruck an der Leitha mit gut eingefürtem Heurigenbetrieb.

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um eine Weinkellerei inkl. Nebengebäuden die einen Nachfolger suchen.

Für den gut eingeführten Betrieb wird keine Ablöse verlangt. (Die Besitzer verfügen über ein Bankgutachten von über ca. € 460.000.-)

Das Gebäude darf nur betrieblich benutzt werden.

Eine betriebliche, kleine Einlegerwohnung kann bei der Gemeinde beantragt werden. (Eine Umwidmung bzw. Umbau für private Wohnzwecke ist nicht möglich.)

Wir geben Ihnen eine kurze Beschreibung dieser Liegenschaft und freuen uns, Ihnen bei einer Direktbesichtigung genauere Informationen zu geben.

Gebäudedaten

Zu- und Anbauten Bj. 2007 Hallenbau  
Bauweise 12,0cm Sandwichpaneel F30 auf Stahlstützen  
Fenster Holz  
Bodenbeläge Parkettböden, Fliesen, Estrich  
Sanitärräume WC Herren, WC Damen jeweils zwei Stück inkl. Waschbecken  
KFZ- Stellplätze 20 Freistellplätze vor dem Weingut

Flächenaufstellung:  
Empfang, Verkauf, Theke 94m<sup>2</sup>  
Freifläch 153m<sup>2</sup>  
Lager, Auslieferung 213m<sup>2</sup>  
Tanklager 246m<sup>2</sup>  
Freifläche 106m<sup>2</sup>

Grundstück mit Gebäude 1.239m<sup>2</sup>  
Weingärten 3.421m<sup>2</sup>  
Weingärten 2.420m<sup>2</sup>  
Lagerhalle eins 352m<sup>2</sup>  
Lagerhalle zwei 367m<sup>2</sup>

Anschlüsse  
Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen Wasser- und Entsorgung, Kanal, Starkstrom sind vorhanden.  
Bestandspläne sind vorhanden.

Lagebeschreibung  
Die Liegenschaft befindet sich in Bruck an der Leitha, mit rund 8.000 Einwohnern, direkt im Weinbaugebiet Carnutum.  
Über die A4 erreicht man das Weingut von Wien in Fahrrichtung Budapest in rund 25-30 Minuten.  
Von der Autobahnabfahrt "Bruck West" sind es laut Routenplaner 7 Min. bis zur Liegenschaft.

Sie können sich auch gerne zusätzlich ein Bild von diesem Vorzeigebetrieb machen, jedoch wünscht sich der Besitzer dass die Kontaktaufnahme ausschließlich über Fr. Silvia Beier unter +43 676 841 42 0675 erfolgt.  
Die Website ist [www.villavinum.at](http://www.villavinum.at)

Vielleicht ist das Objekt auch anders nutzbar: Hundepension, Event-Location, Start-ups, Pferdehaltung, Gartengestaltung, Interior Design Beratung,

Rufen Sie mich an, ich stehe Ihnen für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen gerne zur Verfügung Silvia Beier +43 676 841 42 0675 oder +43/50 450-670  
Rund 3.000 aktuelle Immobilien: [www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com) wir danken für Ihre Empfehlung.

Wir vermitteln seit 25 Jahren Immobilien, die Lehrjahre sind schon lange vorbei - wir wissen wovon wir sprechen, wenn wir den besten Service, den besten Preis und die kürzeste Vermittlungszeit anbieten. Überzeugen Sie sich selbst davon - ich freue mich, von Ihnen zu hören. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärmebedarf: 160.0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse Heizwärmebedarf: D

---

Objektnummer	<b>2000/33127</b>	Objektart	<b>Halle/Lager (Produktion)</b>
Baujahr	<b>ca. 1990</b>	Vermarktung	<b>Kauf</b>
Lage	<b>Stadtrand</b>	Grundfläche	<b>ca. 7.080,00 m<sup>2</sup></b>
HWB Klasse	<b>D</b>	Ausstattung	<b>Rollstuhlgerecht, Barrierefrei</b>
Nutzfläche	<b>ca. 1.100,00 m<sup>2</sup></b>	Etagen	<b>1</b>
HWB Wert	<b>160 kWh/m<sup>2</sup>a</b>		

---

**Silvia Beier**

Silvia.Beier@IMMO-  
CONTRACT.com

+43 676/841 420-675

[www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com)

