

PRIVATVERKAUF

Wohnhaus mit Lagerhalle auf ca. 910 m² Grundstück

Kreuzgasse 2 | 7092 Winden am See



Wohnhaus - Außenansicht

KAUFPREIS
€ 379.000,-

WOHNHAUS
ca. 147,80 m²

LAGERHALLE
ca. 267 m²

Wohnen, Lagern und Arbeiten - mit Raum für Ihre Ideen.

DIE LIEGENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Viel Raum für Wohnen und Ideen

Die Liegenschaft in der Kreuzgasse 2 verbindet ein großzügiges Wohnhaus mit einer separat nutzbaren Lagerhalle auf zwei eigenständigen Grundstücken. Sie bietet damit eine seltene Kombination für Familien, Selbstständige, Handwerksbetriebe oder Käufer mit zusätzlichem Platzbedarf.

✓ Ca. 910 m² Gesamtfläche zwei eigenständige Grundstücke mit ca. 498 m² und ca. 412 m².	✓ Wohnhaus mit ca. 147,80 m² flexible Raumaufteilung mit Wohn-, Ess-, Schlaf- und Nebenräumen.
✓ Lagerhalle mit ca. 267 m² ca. 142 m² im Erdgeschoss und ca. 125 m² im Obergeschoss.	✓ Separate Hallenzufahrt unabhängige Anlieferung und Nutzung über den hinteren Grundstücksbereich.
✓ Klimatisierte Wohnbereiche Klimaanlagen im Wohn- und Esszimmer laut vorliegenden Angaben.	✓ Privatverkauf keine Maklerprovision für Käuferinnen und Käufer.

Ausgangslage

Das Wohnhaus bietet einen bewohnbaren Bestand mit Modernisierungspotenzial. Die Lagerhalle ist strukturell vorhanden, jedoch noch nicht vollständig ausgebaut. Dadurch kann der künftige Eigentümer die Nutzung und den Ausbau nach den eigenen Anforderungen gestalten.

Adresse	Kreuzgasse 2, 7092 Winden am See
Kaufpreis	€ 379.000,-
Verkaufsform	Privatverkauf - provisionsfrei
Übergabe	nach Vereinbarung
Kontakt	0677 61458393 windenhaus@gmail.com

GRUNDSTÜCK & WIDMUNG

Zwei Grundstücke - eine vielseitige Liegenschaft

Die Gesamtfläche setzt sich aus dem Grundstück mit Wohnhaus und dem separaten Grundstück der Lagerhalle zusammen. Diese Aufteilung schafft klare Nutzungsbereiche und erleichtert eine unabhängige Nutzung der Halle.

Wohnhausgrundstück	ca. 498 m ² (Grundstück Nr. 82 laut vorliegenden Unterlagen)
Grundstück Lagerhalle	ca. 412 m ² (Grundstück Nr. 3084/3 laut vorliegenden Unterlagen)
Gesamtgrundstück	ca. 910 m ²
Widmung	Bauland - Dorfgebiet (laut vorliegenden Unterlagen)
Zufahrt Lagerhalle	über den hinteren Grundstücksbereich
Nebengebäude	Schuppen/Abstellfläche beim Wohnhaus

Außenbereich



Innenhof / Gartenbereich



Außensitzplatz beim Wohnhaus

Hinweis zur Nutzung

Die zulässige Nutzung, allfällige gewerbliche Erfordernisse, Anschlussmöglichkeiten sowie baurechtliche Anforderungen sind von Interessenten vor Kaufabschluss bei den zuständigen Stellen bzw. Fachleuten eigenständig zu prüfen.

WOHNHAUS

Großzügige Raumaufteilung mit Modernisierungspotenzial

Das Wohnhaus wurde 1970 errichtet und 1983 erweitert. Die Wohnnutzfläche von ca. 147,80 m² verteilt sich funktional auf Wohn-, Ess-, Schlaf-, Arbeits- und Nebenräume. Je nach persönlichem Anspruch sind Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen.

Wohnnutzfläche	ca. 147,80 m ²
Baujahr / Zubau	1970 / 1983
Heizung	Zentralheizung mit Gas und festen Brennstoffen
Klimatisierung	Klimaanlage im Wohn- und Esszimmer
Sanitär	Badezimmer mit Badewanne, Duschkabine und Bidet; separates WC
Zusätzliche Flächen	Keller-/Nebenflächen sowie Schuppen/Abstellfläche

Raumaufteilung laut vorliegender Flächenaufstellung

Wohnzimmer	ca. 30,0 m ²
Esszimmer	ca. 11,0 m ²
Küche	ca. 11,0 m ²
Schlafzimmer	ca. 14,0 m ²
Zimmer	ca. 13,5 m ²
Zimmer	ca. 18,3 m ²
Badezimmer	ca. 6,2 m ²
Separates WC	vorhanden

Zustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem altersgemäßen, teilweise sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand. Die konkrete technische Beschaffenheit und der Umfang allfälliger Maßnahmen sind durch Käufer fachkundig zu prüfen.

LAGERHALLE

Separat nutzbare Fläche mit Ausbaupotenzial

Die auf dem separaten Grundstück gelegene Lagerhalle bietet auf zwei Ebenen rund 267 m² Nutzfläche. Fenster, Türen, Rollltor und Zwischendecke sind vorhanden. Die Halle wird über die rückwärtige Zufahrt unabhängig vom Wohnhaus erschlossen.

Grundstück Halle	ca. 412 m ²
Verbaute Fläche	ca. 162 m ²
Nutzfläche Erdgeschoss	ca. 142 m ²
Nutzfläche Obergeschoss	ca. 125 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 267 m ² auf zwei Ebenen

Noch fertigzustellende bzw. zu prüfende Punkte laut Befund

- Hallenboden ist geschottert; Betonierung/Bodenplatte ist noch herzustellen.
- Stiegenanlage ins Obergeschoss ist nicht vorhanden; Zugang derzeit über Leiter.
- Elektrische und Wasserinstallationen sind nicht vorhanden.
- Es bestehen derzeit keine Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse für die Halle; Anschluss- und Ausbauoptionen sind vom Käufer zu prüfen.
- Mauerwerk ist nicht verputzt.

Nutzungsideen

Je nach behördlicher Zulässigkeit eignet sich die Fläche beispielsweise als Lager, Werkstatt, Betriebsfläche, Hobby-/Projektbereich oder als Kombination aus mehreren Nutzungen. Die konkrete Widmungs-, Genehmigungs- und Eignungsprüfung obliegt dem Käufer.

LAGE

Winden am See - naturnah und gut angebunden

Die Liegenschaft liegt in zentraler Ortslage von Winden am See im Nordburgenland. Der Bahnhof Winden am See befindet sich in der näheren Umgebung; die Lagerhalle grenzt an die Bahntrasse. Damit verbindet der Standort kurze Wege mit einer guten Verkehrserschließung.

✓ Bahnanbindung

Bahnhof Winden am See in der Umgebung; Verbindungen über die Regionalbahn in Richtung Neusiedl am See, Bruck an der Leitha/Wien sowie Eisenstadt.

✓ Neusiedler See

Naherholungs- und Freizeitgebiet mit Rad-, Spazier- und Wassersportmöglichkeiten im Umfeld.

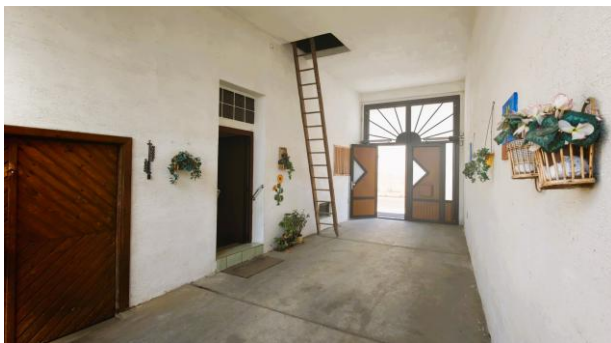
✓ Alltag & Versorgung

Ortszentrum, Nahversorgung, Gastronomie und öffentliche Angebote sind in der näheren Umgebung erreichbar.

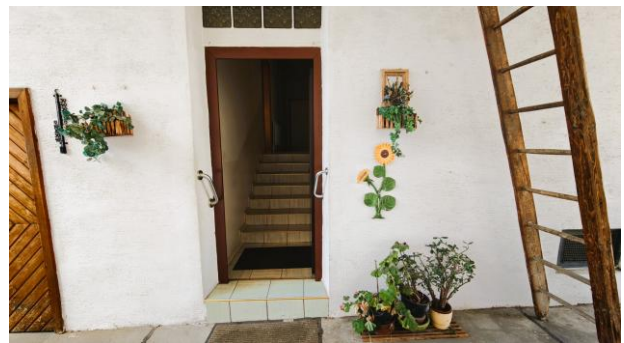
✓ Region

Winden am See liegt im Bezirk Neusiedl am See und verbindet Wohnen, Weinbau, Natur und gute regionale Erreichbarkeit.

Zugang und Erschließung



Straßenansicht / Haupteingang



Durchfahrt und Zugang zum Wohnhaus

Transparenzhinweis

Die Nähe der Lagerhalle zur Bahntrasse ist bei einer Besichtigung und bei der individuellen Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

FOTODOKUMENTATION

Außenansichten & Zugang

Die folgenden Aufnahmen zeigen den Bestand der Liegenschaft. Auf den Fotos sichtbare bewegliche Einrichtungs- und sonstige Gegenstände sind, soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart, nicht Gegenstand des Kaufes.



Außenzugang mit vorhandenem Plattformlift



Innenhof / Gartenbereich



Holzbalkon / Außensitzplatz



Wohnhaus - Seitenansicht

FOTODOKUMENTATION

Bad & Sanitärbereich

Badezimmer mit Badewanne, Duschkabine, Waschtisch und Bidet. Separates WC vorhanden.



Badezimmer - Badewanne und Waschtisch



Badezimmer - Duschkabine und Bodenablauf

FOTODOKUMENTATION

Wohnen & Essen

Wohn- und Essbereich mit Klimageräten.



Essbereich



Wohnzimmer mit Kaminofen

Hinweis

Die Einrichtungsgegenstände und der Kaminofen sind nur dann Kaufgegenstand, wenn dies im Kaufvertrag ausdrücklich vereinbart wird.

FOTODOKUMENTATION

Küche & Zimmer

Die Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.



Küche



Schlafzimmer



Zimmer / Kinderzimmer



Außenbereich beim Wohnhaus

FOTODOKUMENTATION

Lagerhalle & rückwärtige Erschließung

Separate Zufahrt und Zugang zur Hallenfläche über den hinteren Grundstücksbereich.



Lagerhalle - Bahnseite / Außenansicht



Zufahrt / Durchfahrt



Zugang zum Wohnhaus

FOTODOKUMENTATION

Lagerhalle - Innenansichten

Die Bilder dokumentieren die aktuelle Ausbausituation im Erd- und Obergeschoss. Der Ausbauzustand ist bei einer Besichtigung zu beurteilen.



Lagerhalle - Innenansicht



Lagerhalle - Obergeschoss / Zwischendecke

FOTODOKUMENTATION

Keller- & Nebenflächen

Zusätzliche Keller- und Nebenbereiche bieten Abstell- und Lagerfläche. Die genaue Nutzung und technische Ausführung sind vor Kauf fachkundig zu prüfen.



Kellerbereich - Zugang und Nebenfläche



Keller-/Nebenraum

KAUFPREIS & KONTAKT

Besichtigung nach Terminvereinbarung

Die Liegenschaft wird privat verkauft. Für Detailfragen, Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins nehmen Sie bitte direkt Kontakt auf.

KAUFPREIS

€ 379.000,-

Privatverkauf - keine Maklerprovision

Telefon: 0677 61458393 | E-Mail: windenhaus@gmail.com

Objektadresse	Kreuzgasse 2, 7092 Winden am See
Verkauf	Privatverkauf, provisionsfrei
Unterlagen	Energieausweis sowie vorhandene Unterlagen werden bei ernsthaftem Interesse bzw. vor Vertragsabschluss zur Verfügung gestellt.
Kaufnebenkosten	Insbesondere Grunderwerbsteuer, Grundbuchsgebühren und Kosten der Vertragserrichtung/Verbücherung richten sich nach der gesetzlichen und vertraglichen Regelung.

Rechtlicher Hinweis

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Flächen-, Zustands-, Widmungs-, Ausstattungs- und Anschlussangaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen sowie Angaben des Eigentümers. Interessenten haben diese vor Kaufabschluss eigenständig zu prüfen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Stand: 27. Juni 2026