

**8,6% Ist-Ertrag Gewerbeobjekt, steigerbar durch Baureserve (Motel, Lager, Rechenzentrum, Büro) und Leerstand; 4.000m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 10.592m<sup>2</sup> Grundfläche ...wieder eine interessante Anlegerimmobilie von [allesgefunden.at](https://www.allesgefunden.at)**



**Objektnummer: 1258**

**Eine Immobilie von [allesgefunden.at](https://www.allesgefunden.at)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	3.700,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Anton Schindler**

FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH  
Gonzagagasse 8/Tür 7  
1010 Wien

T +43 699 13333188  
H +43 69913333188

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

**...wieder eine interessante Anlegerimmobilie von "allesgefunden.at"...**

Wolkersdorf nahe Wien ist eine Stadt mit 7.379 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2022) im niederösterreichischen Weinviertel. Sie liegt im Süden des Bezirks Mistelbach. Guter Zustand! | Wolkersdorf im Weinviertel | Gut vermietetes Bürohaus + Halle + Werkstätten | ca. 3.958m<sup>2</sup> Büro Lager und Werkstätten auf 10.592m<sup>2</sup> Grundfläche.

Zum Verkauf gelangt hier eine Liegenschaft in perfekter Lage in Wolkersdorf im Weinviertel, direkt beim Bahnhof.

**- Highlights und wichtige Eckdaten -**

**Erweiterungspotential**

**2 ungeheizte Hallen noch unvermietet**

***Erweiterung um zB einen preisgünstigen Motel/Hotelbau möglich, Nachfrage durch das große Industriegebiet gegeben...***

*ca. 3.958m<sup>2</sup> gut vermietetes Gewerbefläche*

*unmittelbare Nähe zu Wien (12 km)*

*perfekte Verkehrsanbindung*

*sehr günstige Lage neben dem Bahnhof Wolkersdorf*

*Das Objekt ist großteils in einem einem sehr gutem Zustand*

*Rasche Abwicklung angestrebt!*

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

**Die Detaildaten zu diesem Investitionsobjekt erhalten Sie nach schriftlicher Interessensbekundung.**

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Die Firma allesgefunden.at | Anton Schindler Immobilientreuhand ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig (§ 5 (3) Maklergesetz) und vertritt in dieser Position sowohl die Interessen des Abgebers als auch der Interessenten mit höchster Sorgfalt. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Sie suchen eine Anlageimmobilie oder Abbruch-, ein großvolumiges Bauträgerprojekt? Beauftragen Sie uns mit Ihren Suchwünschen, wir haben wahrscheinlich die passenden Liegenschaft...**

**Anton Schindler**

**as@allesgefunden.at**

0699/13333188

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap