

**Kapitalanlage mit Wachstumspotenzial –
Gewerbeimmobilie, 7,5 % Rendite, Erweiterungspläne
verfügbar**



Objektnummer: 904

Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	3.000,00 m²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bogumila Daum

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH
Hutweide 4
7053 Hornstein

T +43 660 5247423
H +43 660 5247423

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



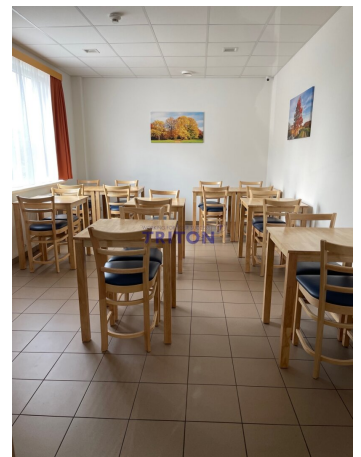
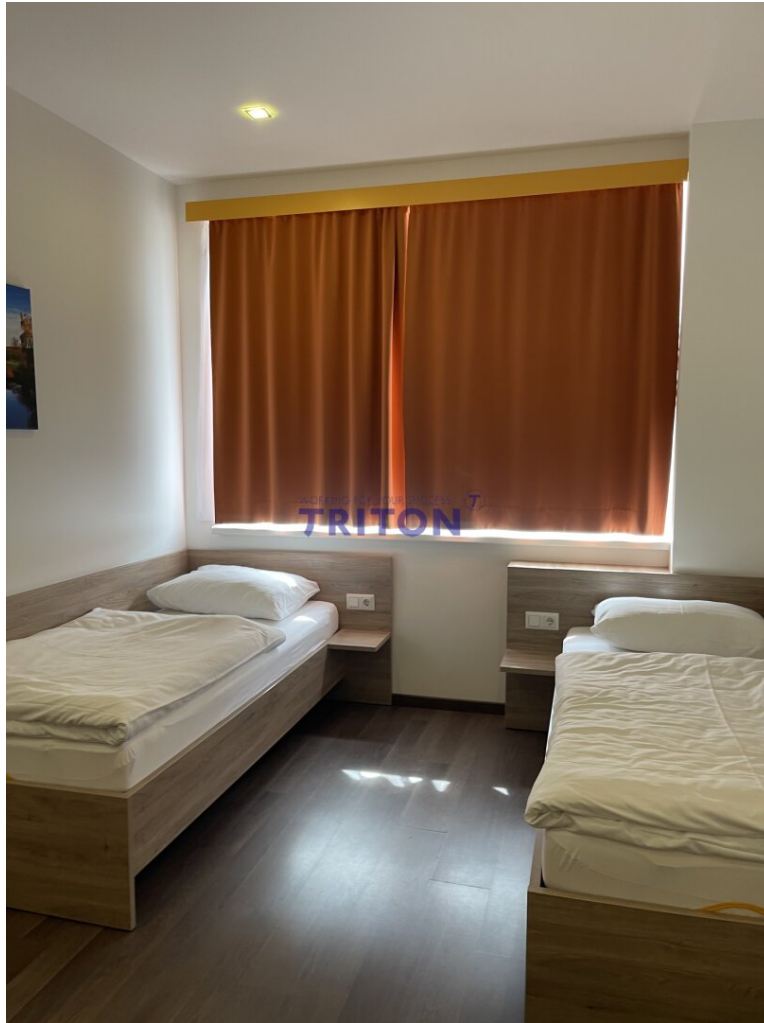




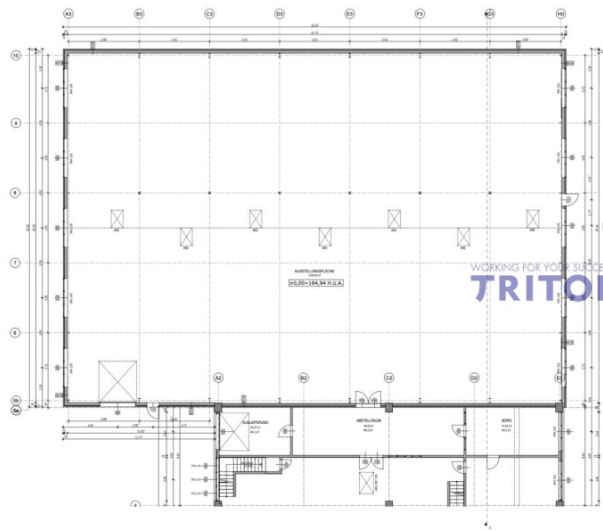




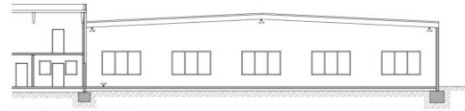








ERDGESCHOSS M 1:100



SCHNITT A-A M 1:100



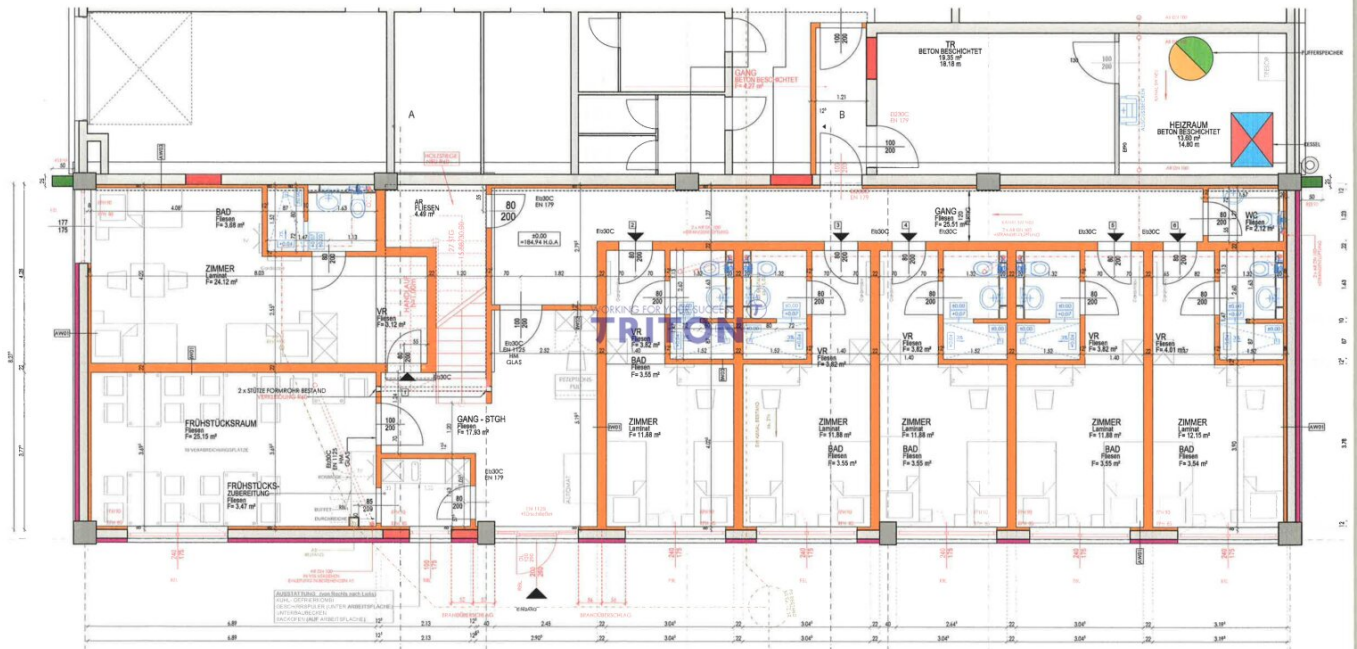
ANSICHT SÜD M 1:100

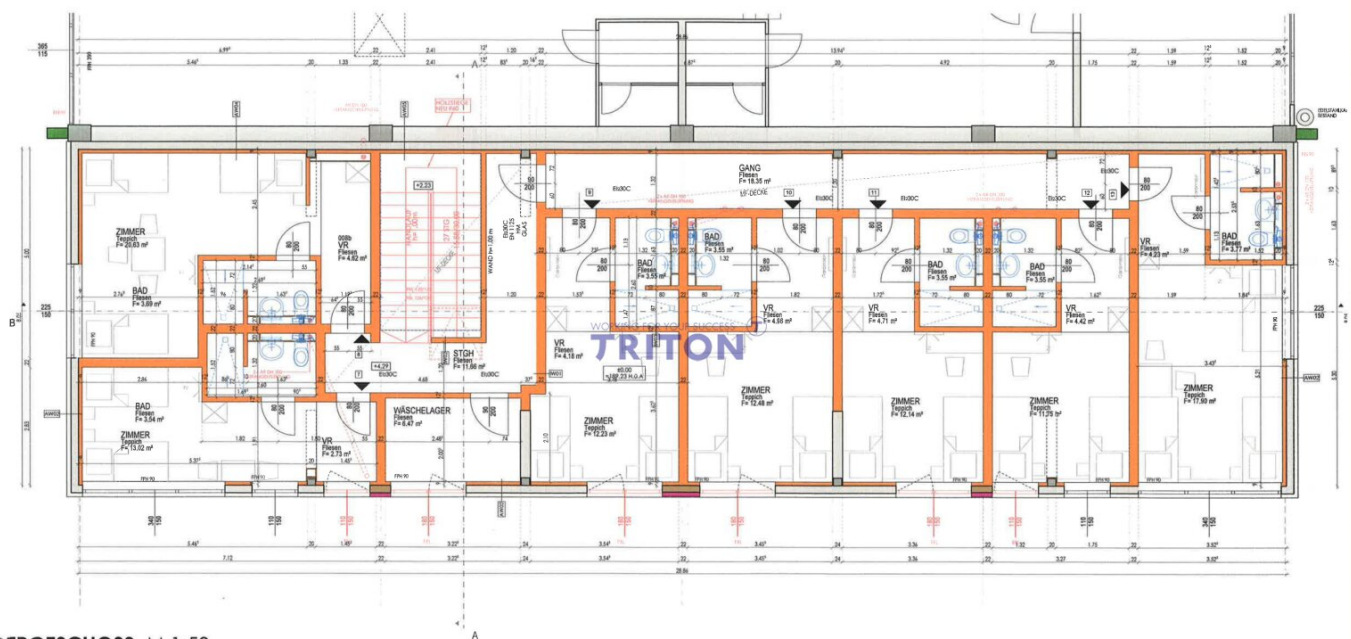


ANSICHT NORD M 1:100

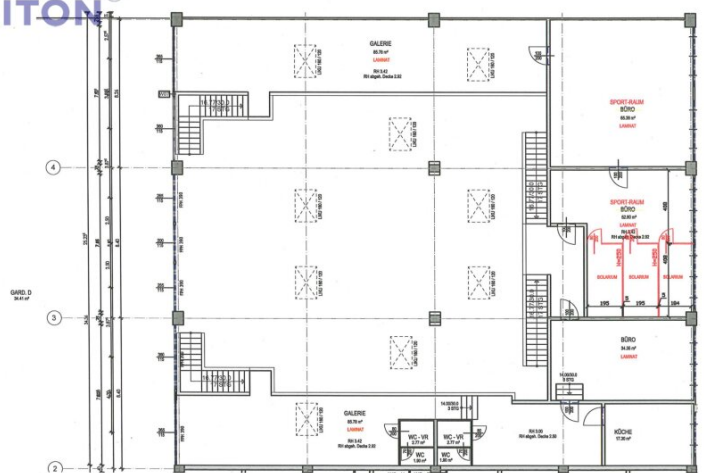
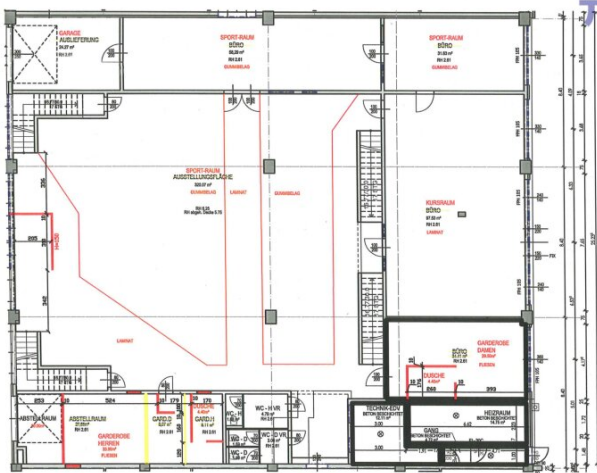


ANSICHT WEST M 1:100





3. ERGESCHLOSS M 1:50





PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Edner & Partner Planungs GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt · Rabenbergergasse 5a
+43 (0) 222 23 102
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen

WORKING FOR YOUR SUCCESS 
TRITON

051

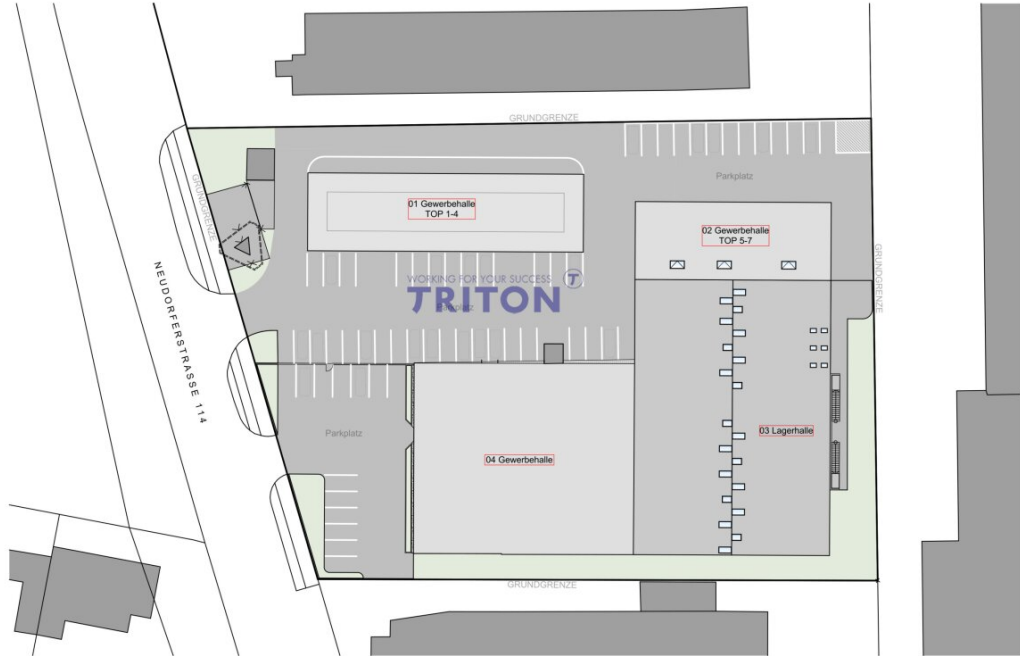
PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Deckblatt



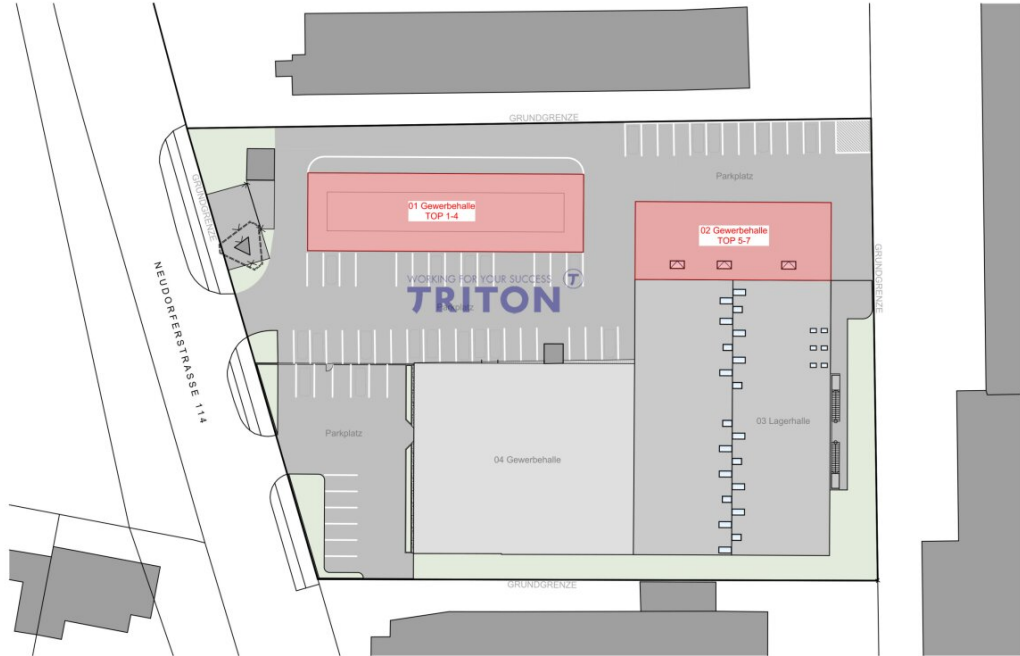
Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Gewerbebehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbebehallen



Blickrichtung Nordost

Gewerbebehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbebehallen



Blickrichtung Nordost

Gewerbebehallen-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbebehallen



Blickrichtung Norden

Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

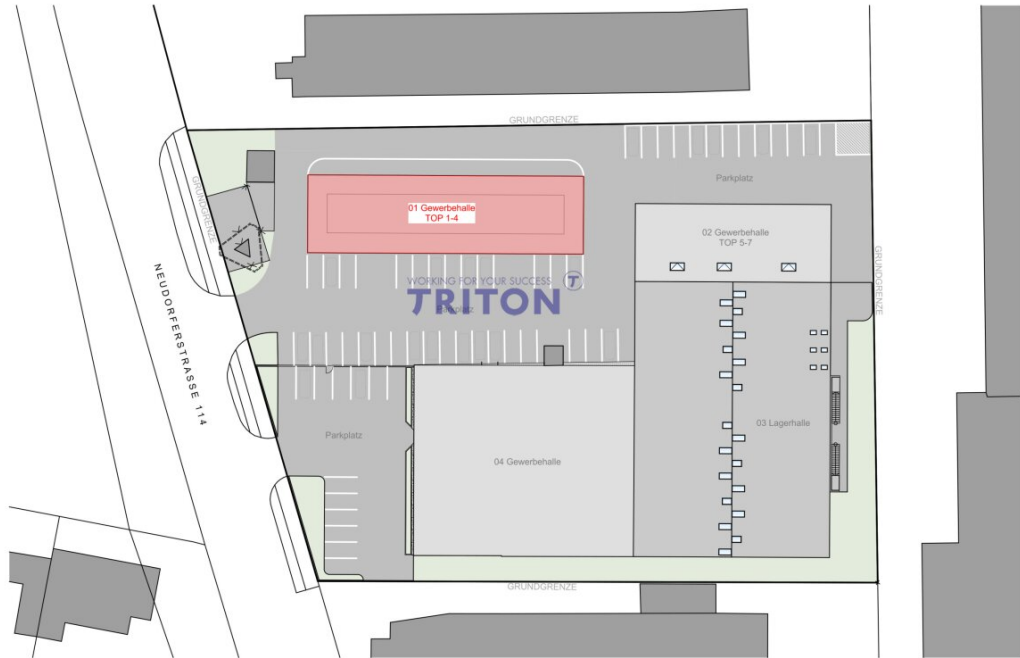
MICRO Gewerbehallen



Blickrichtung Nordwest

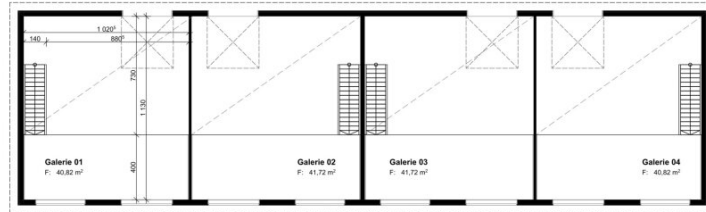
Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



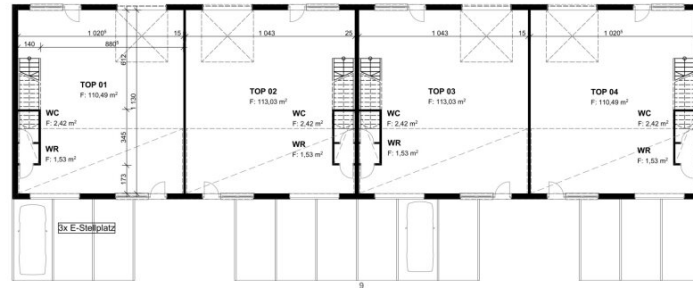
Gewerbhallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Obergeschoß

WORKING FOR YOUR SUCCESS
TRITON



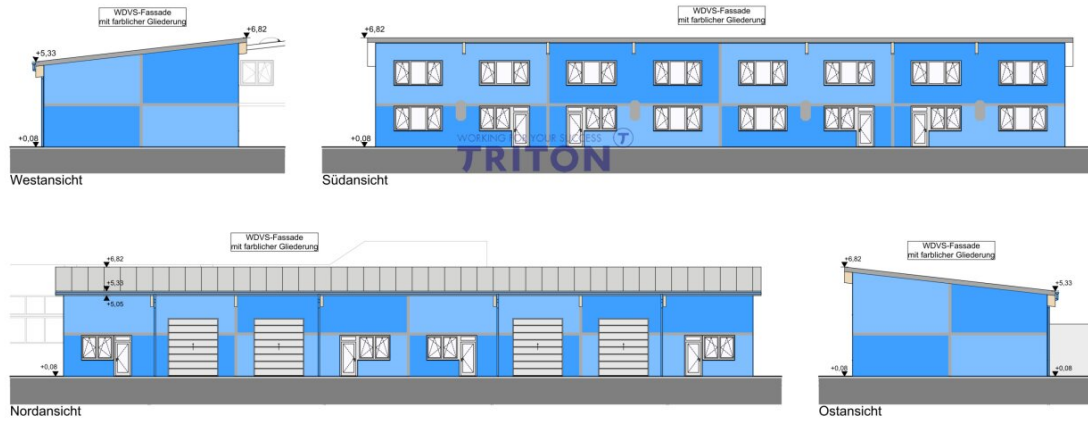
Erdgeschoß



Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

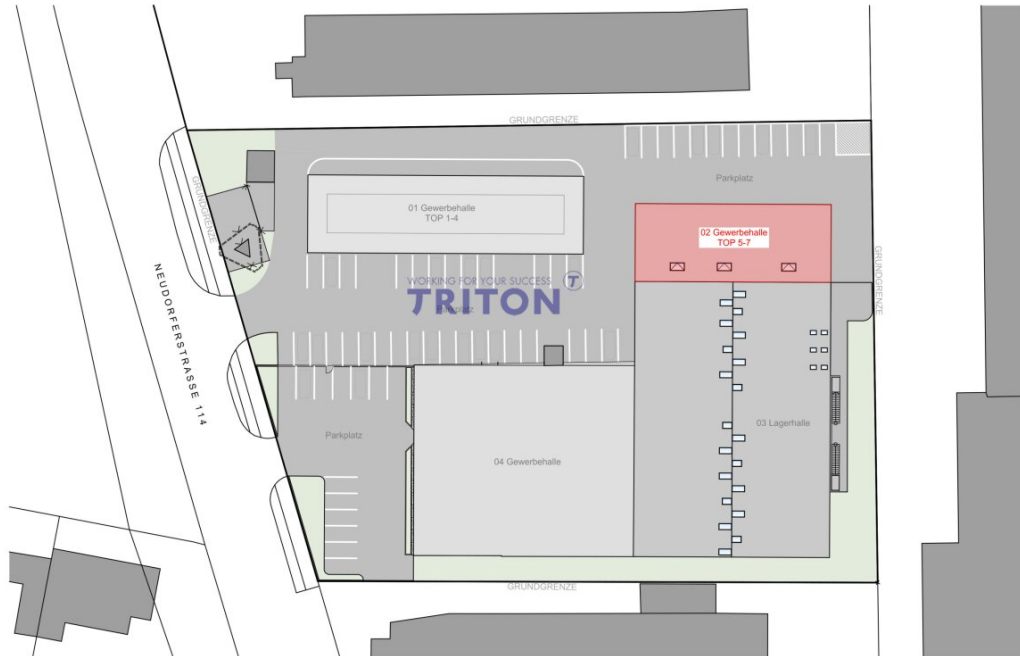
MICRO Gewerbehallen



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

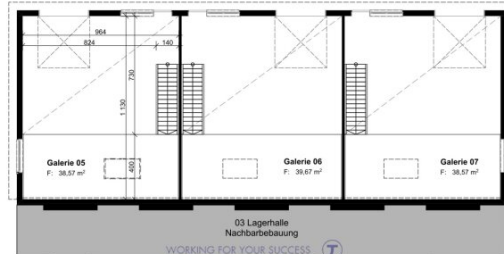
MICRO Gewerbehallen



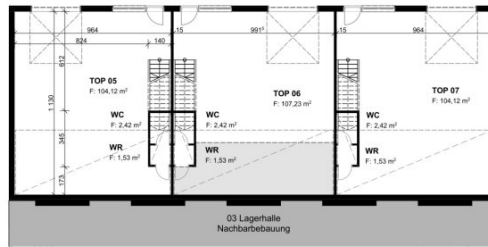
Gewerbhallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbhallen



Obergeschoß



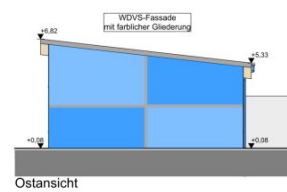
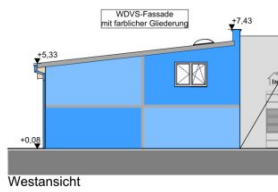
Erdgeschoß



Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

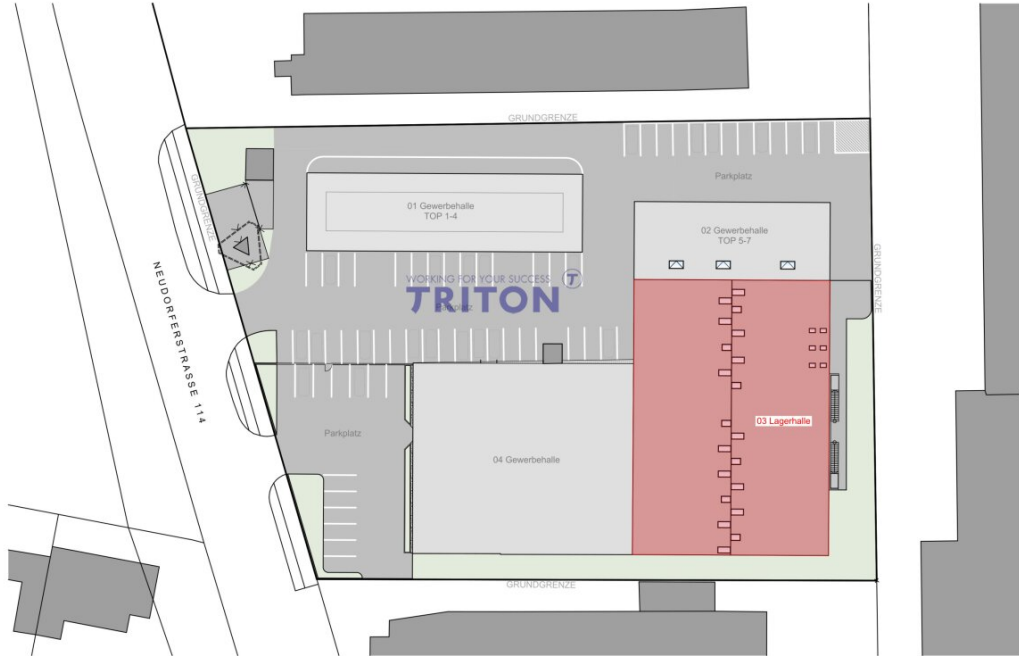
MICRO Gewerbehallen



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

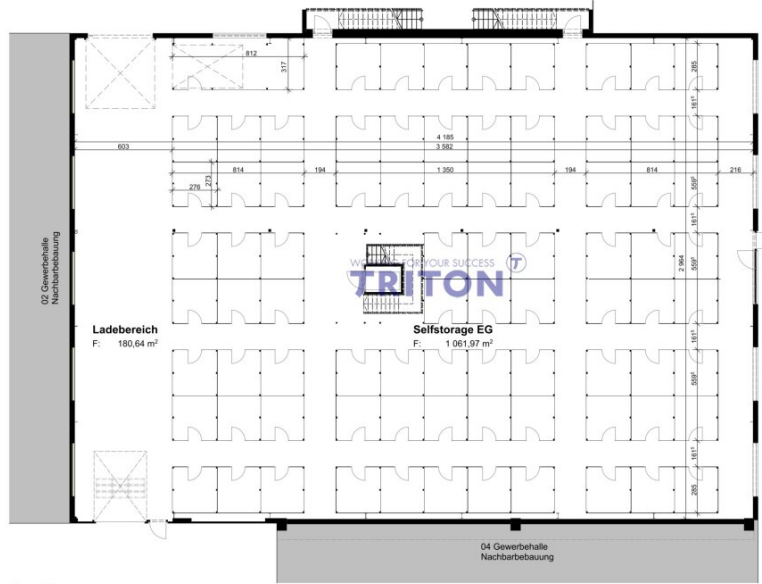
MICRO Gewerbehallen

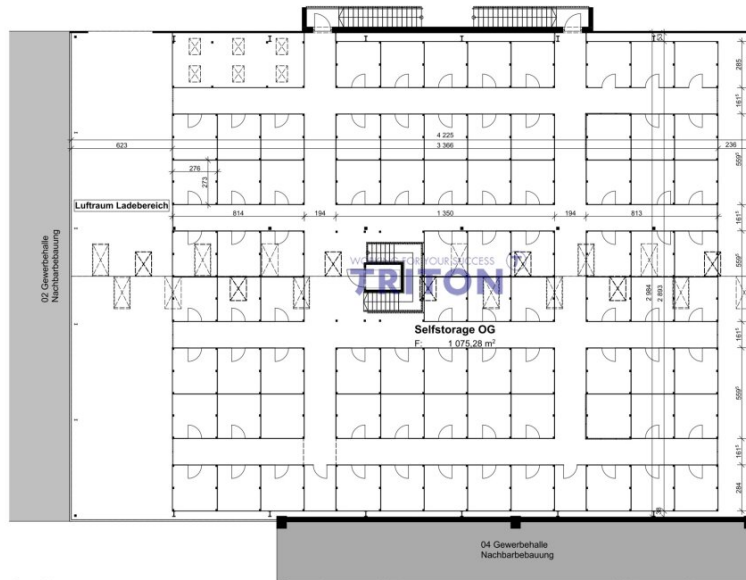


Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen





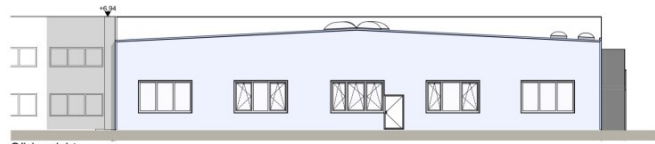
Grundriss
Obergeschoß



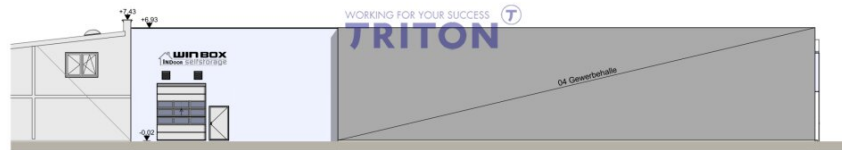
Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
 2022-04-20

MICRO Gewerbehallen



Südansicht



Westansicht



Ostansicht



PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Edner & Partner Planungs GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt · Rabenbergergasse 5a
+43 (0) 222 23 102
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen

WORKING FOR YOUR SUCCESS 
TRITON

051

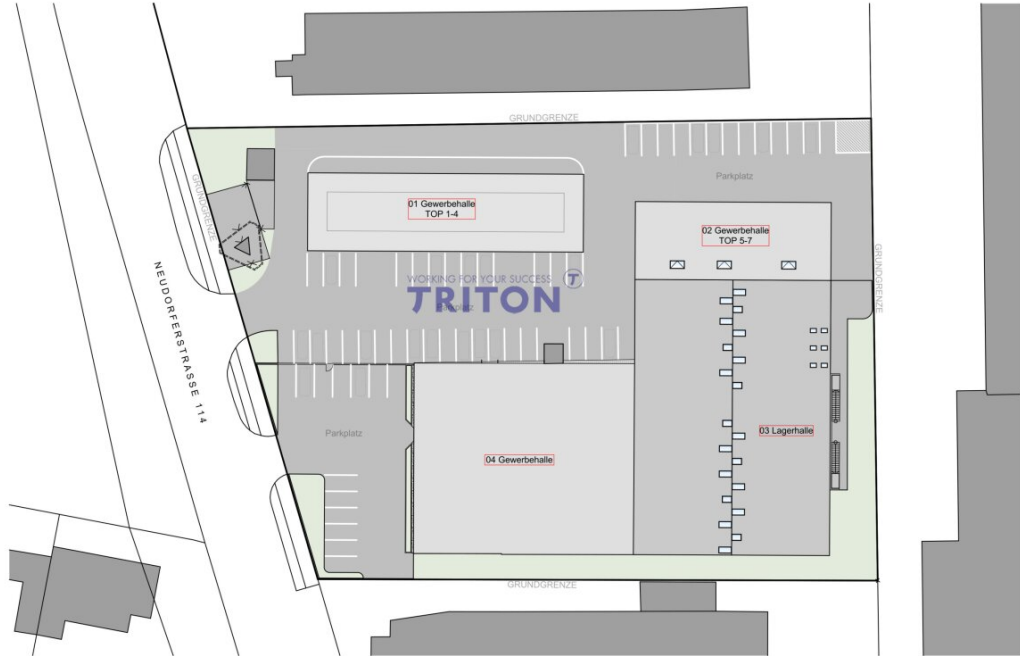
PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Deckblatt



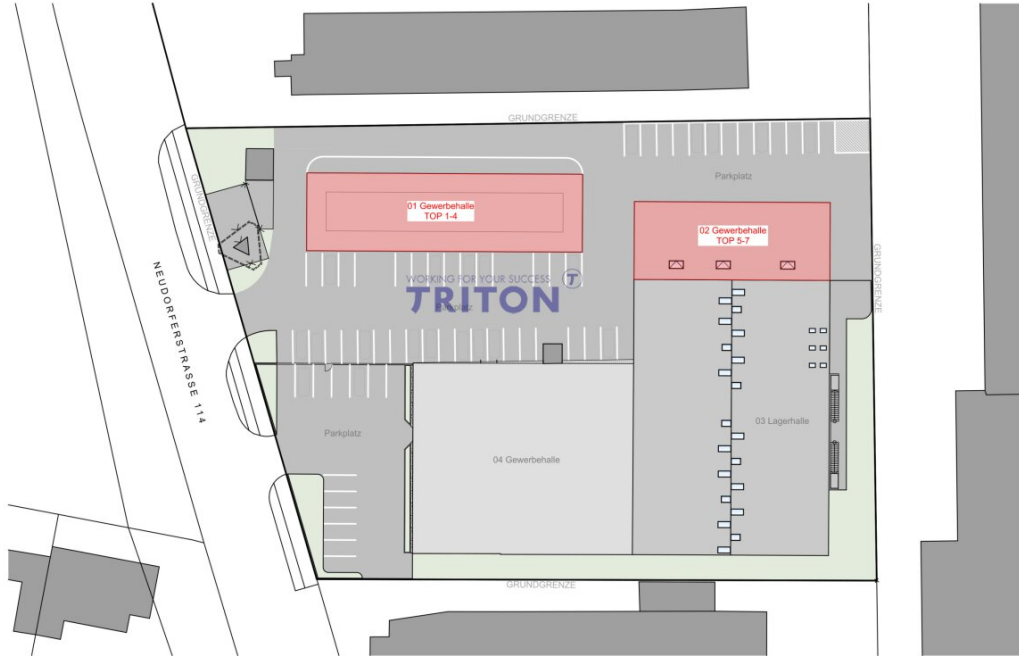
Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Gewerbebehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbebehallen



Blickrichtung Nordost

Gewerbebehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbebehallen



Blickrichtung Nordost

Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen



Blickrichtung Norden

Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

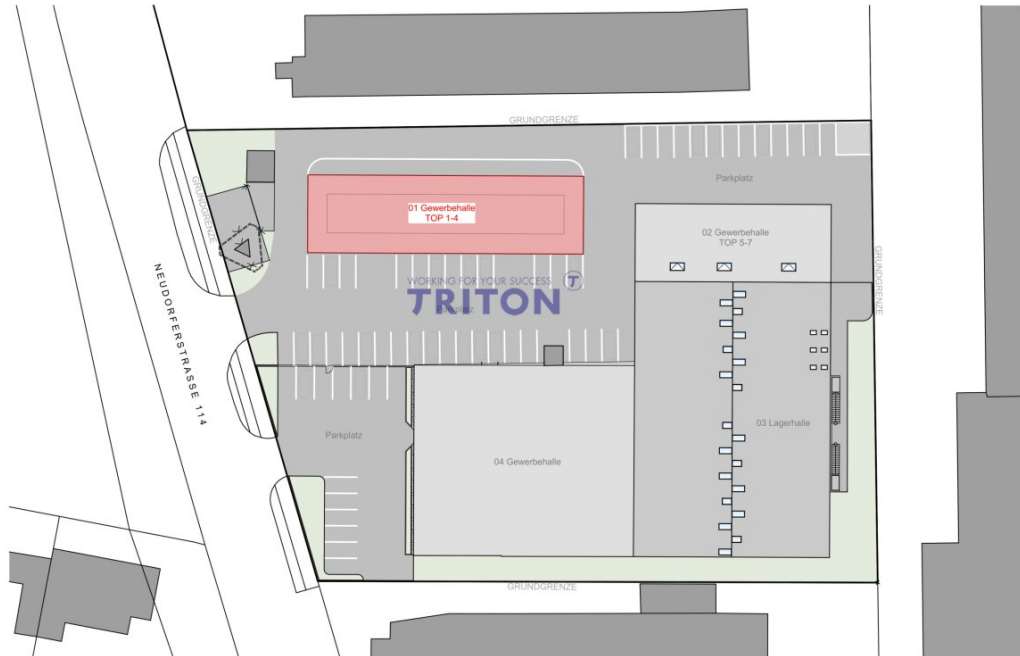
MICRO Gewerbehallen



Blickrichtung Nordwest

Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

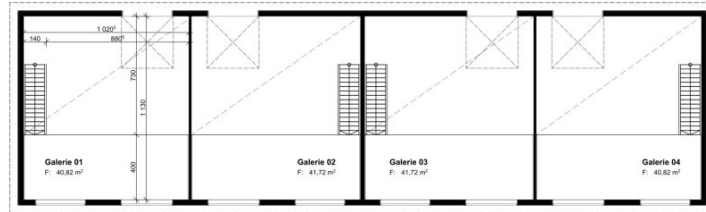
2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Gewerbhallen-Expose Guntramsdorf

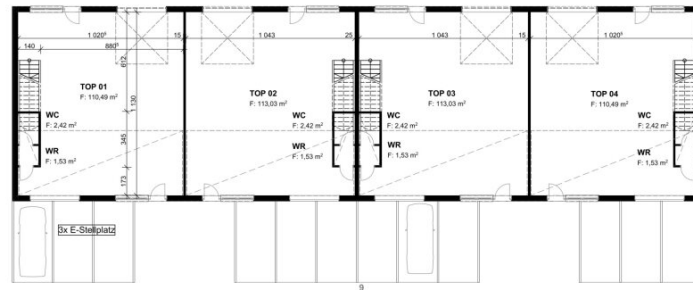
2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbhallen



Obergeschoß

WORKING FOR YOUR SUCCESS 



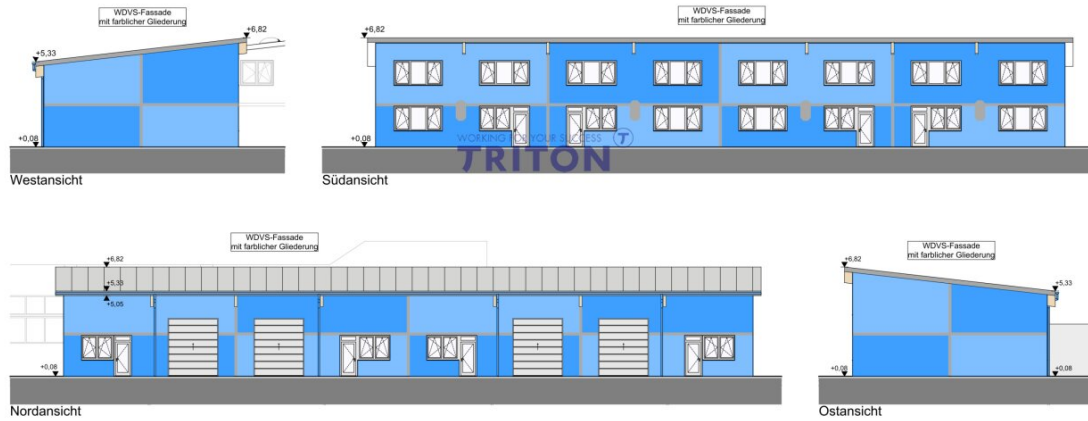
Erdgeschoß



Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

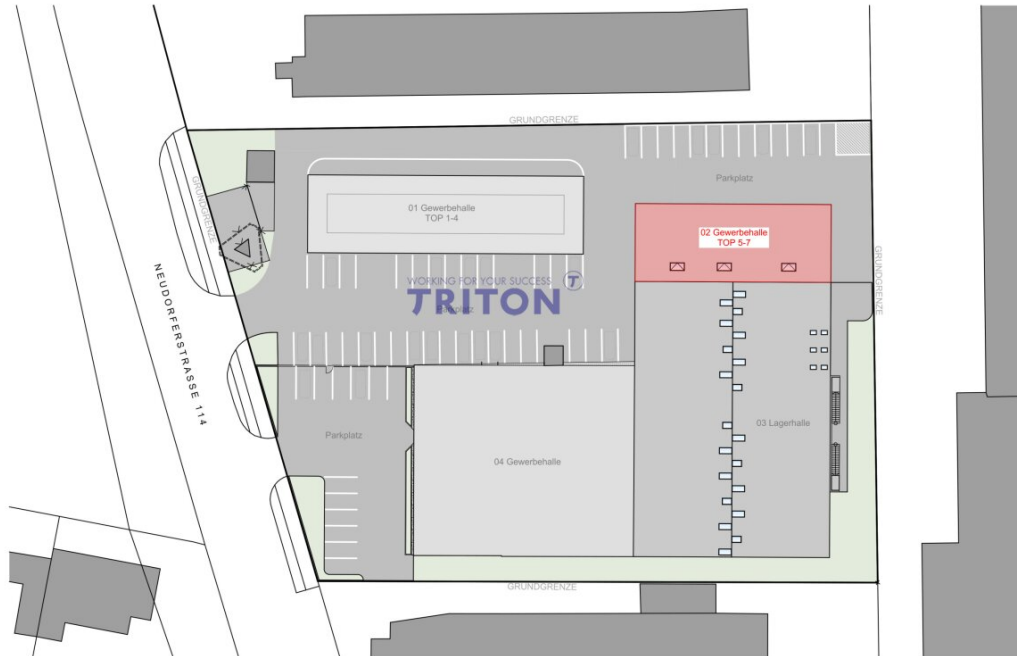
MICRO Gewerbehallen



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

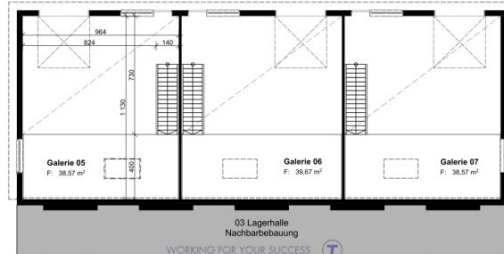
MICRO Gewerbehallen



Gewerbhallen-Expose Guntramsdorf

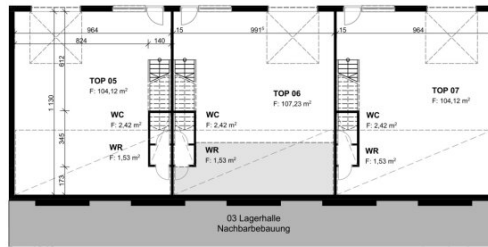
2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbhallen



Obergeschoß

TRITON



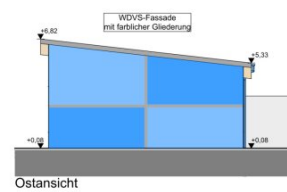
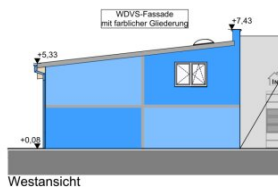
Erdgeschoß



Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

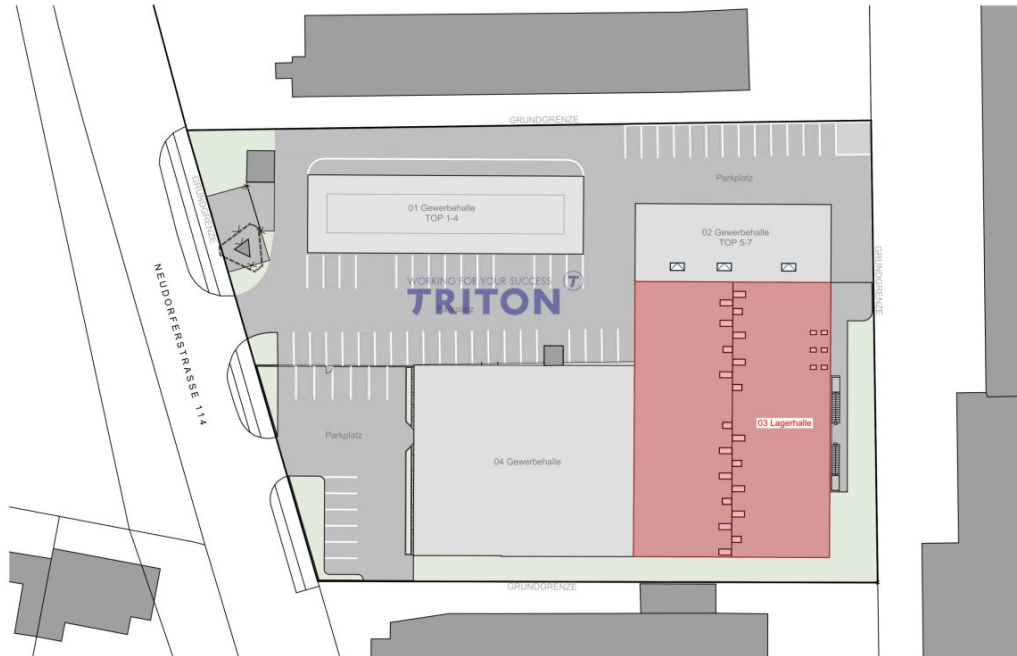
MICRO Gewerbehallen



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

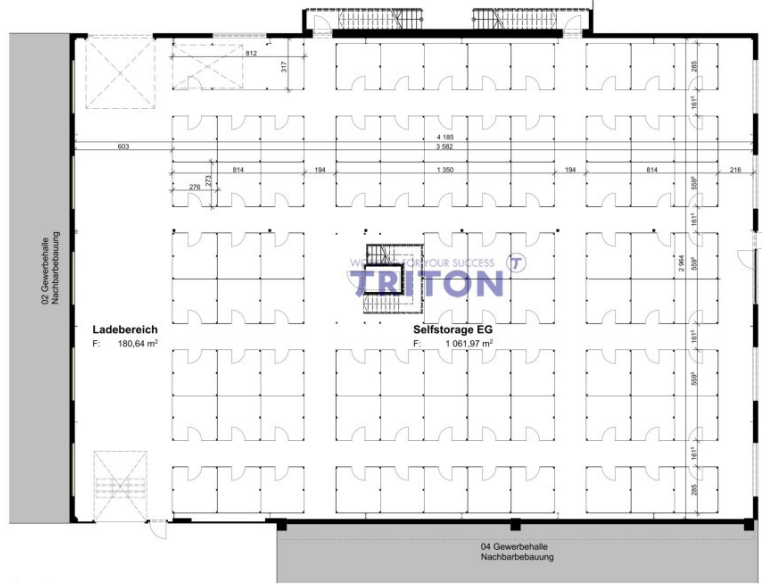
MICRO Gewerbehallen



Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen



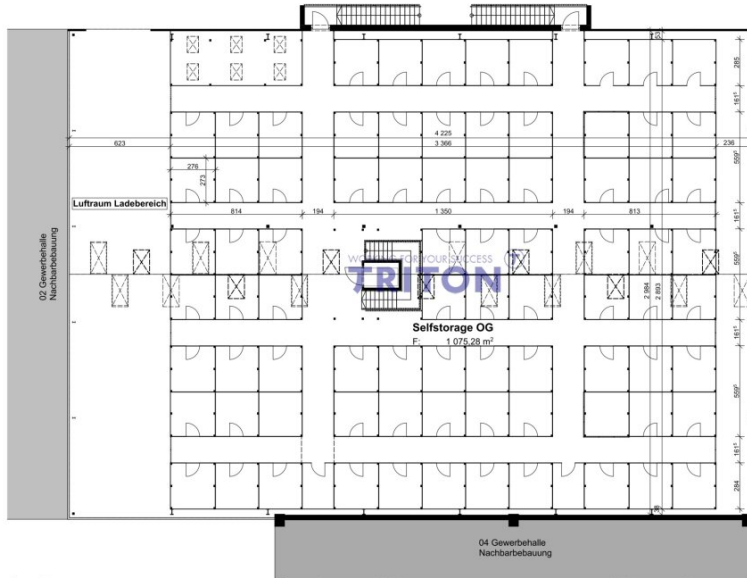
Grundriss
Erdgeschoß



Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen



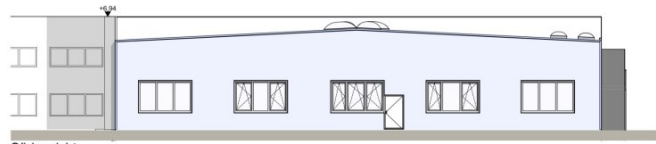
Grundriss
Obergeschoß



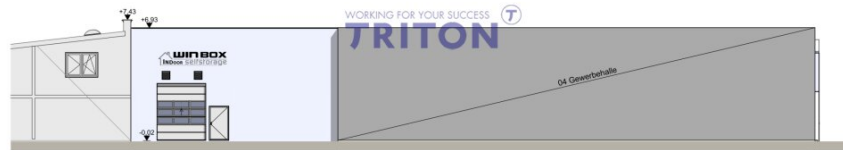
Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen



Südansicht



Westansicht



Ostansicht

Objektbeschreibung

Attraktive Gewerbeliegenschaft in Toplage – Neudorferstraße 114, 2353 Guntramsdorf

Diese vielseitig nutzbare Liegenschaft befindet sich in einer begehrten, strategisch hervorragend angebundenen Lage südlich von Wien. Die unmittelbare Nähe zur A2 Südautobahn garantiert eine ausgezeichnete regionale und überregionale Erreichbarkeit. Öffentliche Verkehrsmittel, wie die Badner Bahn und Busverbindungen, sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Objekt liegt in einem etablierten Gewerbegebiet, umgeben von erfolgreichen Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Handel und Produktion. Die Kombination aus zentraler Lage, optimaler Verkehrsanbindung und großem Nutzungspotenzial macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Die Liegenschaft umfasst:

Großzügige Lagerhalle (ca. 1.000 m², vermietet)

Bestehender Hotelbetrieb (sehr gut gebucht)

Bestens frequentiertes Fitnesscenter

Weitläufige Freiflächen mit weiterem Entwicklungspotenzial (Pläne im Exposé)

Baupläne für eine Erweiterung um 1.000 m² Gewerbefläche

Aktuelle Bruttorendite: ca. 7,6 % p.a.

Dies entspricht einer soliden bis sehr guten Rendite für eine gemischt genutzte Gewerbeliegenschaft mit langfristigen Mietverträgen und wertgesicherter Einnahmenstruktur.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Mag. Bogumila Daum

+43660/5247423

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

U-Bahn <8.000m

Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap