

**Kapitalanlage mit Wachstumspotential –
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 m ²
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.



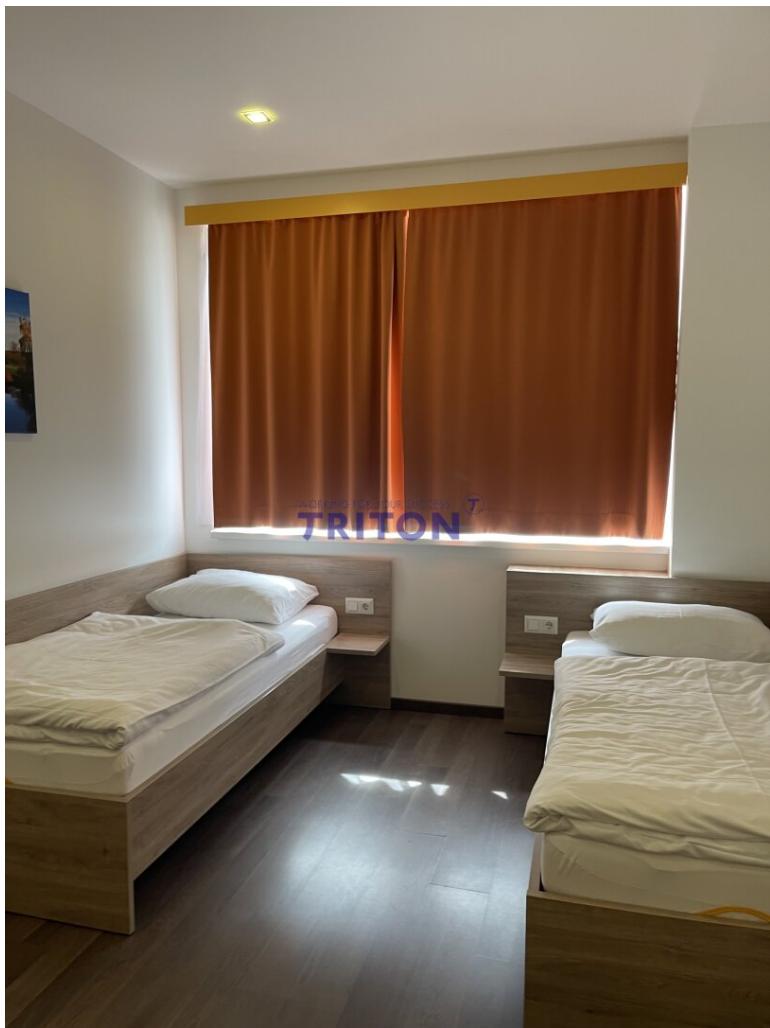






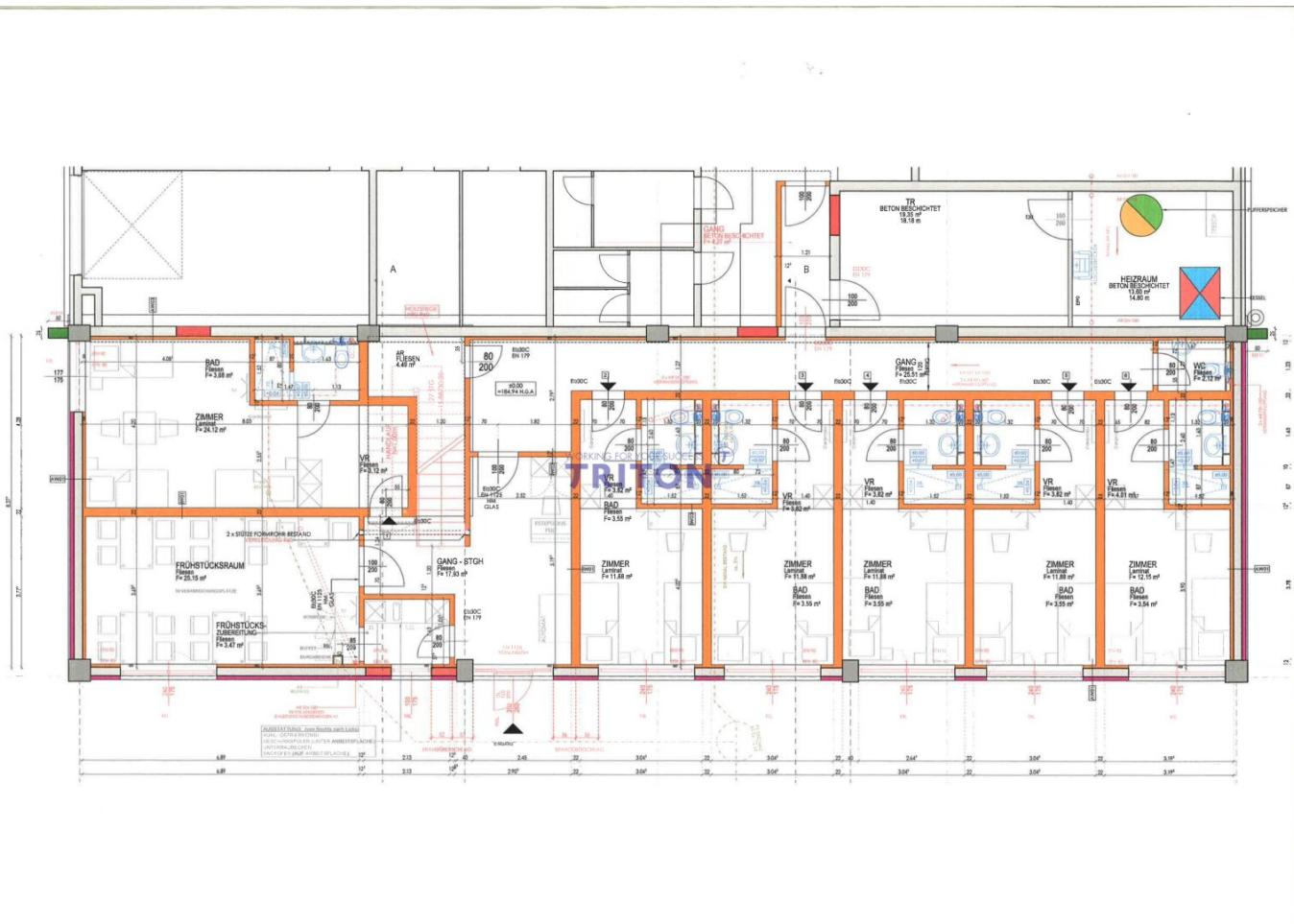


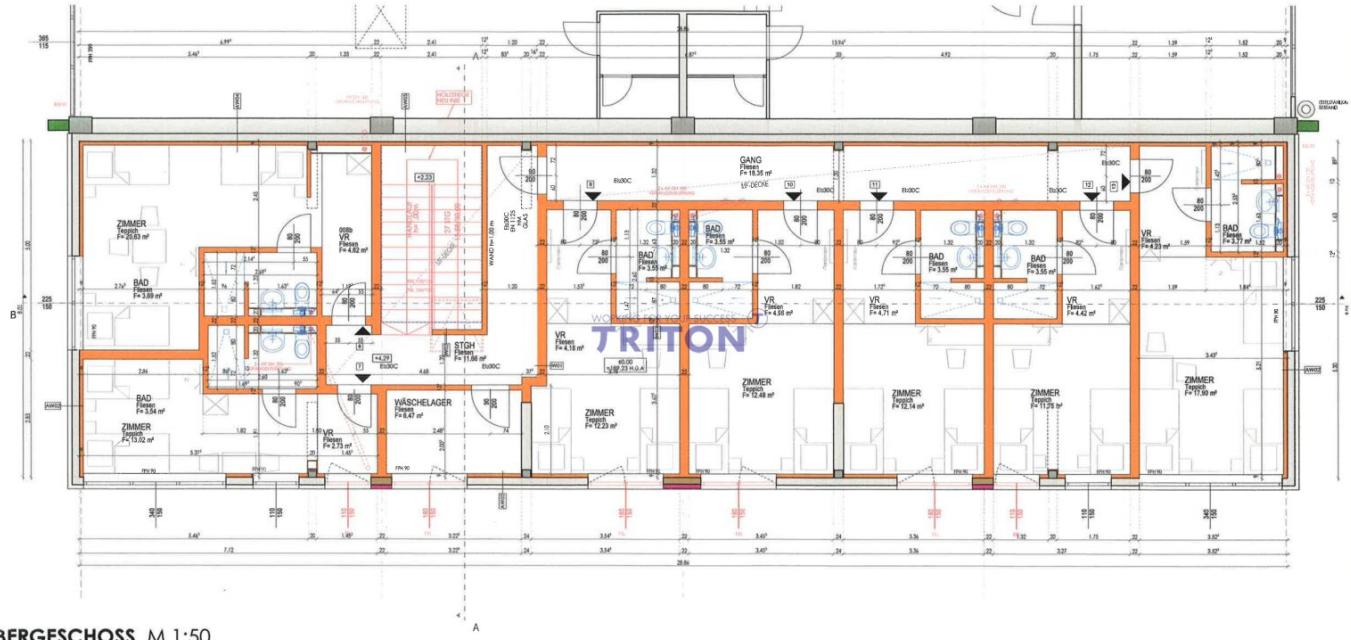




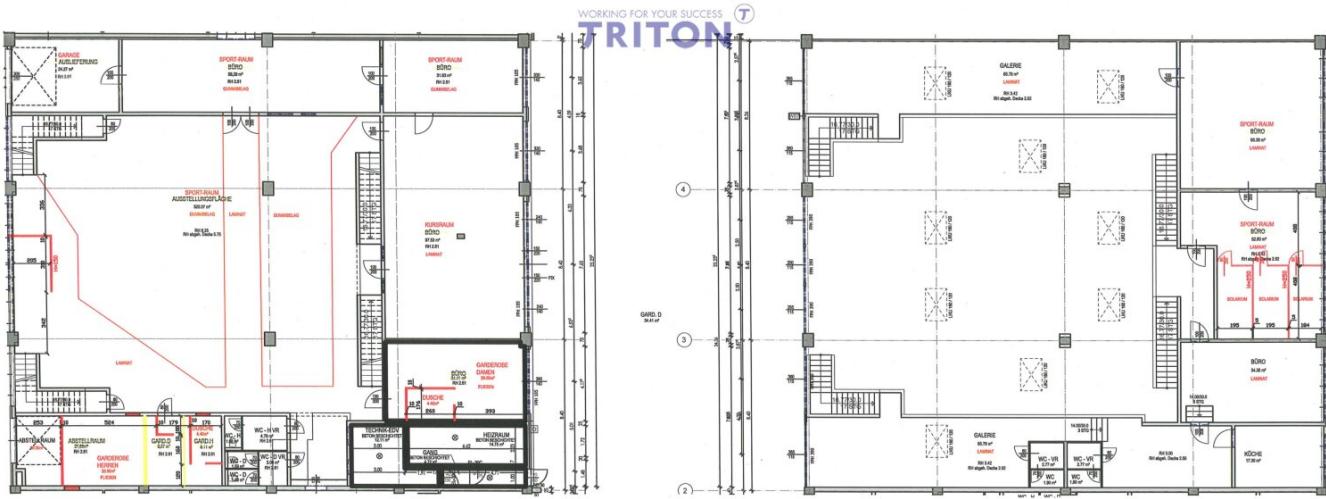








BERGESCHOSS M 1:50





PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
EBNER

Ebner & Partner Planungsgesellschaft & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnhofsgasse 6a
T +43 2236 20222
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

WORKING FOR YOUR SUCCESS 
TRITON

(0)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Deckblatt



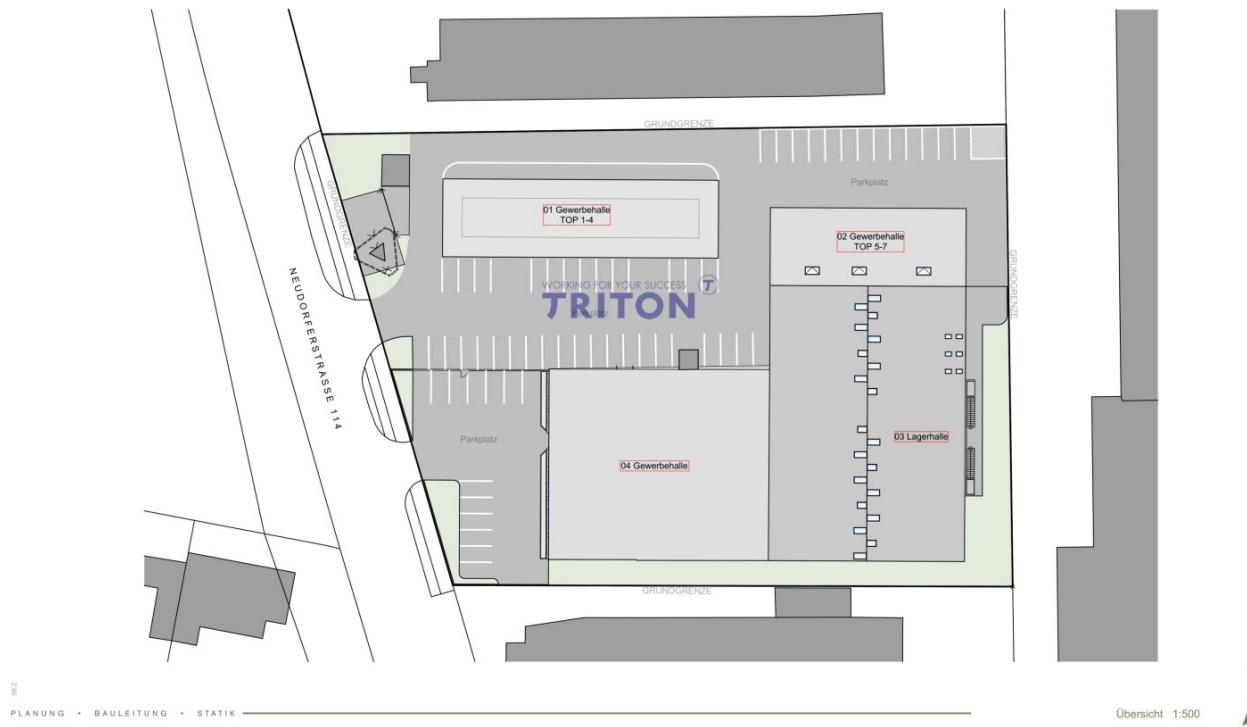


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 800 2022
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



02:

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Übersicht 1:500



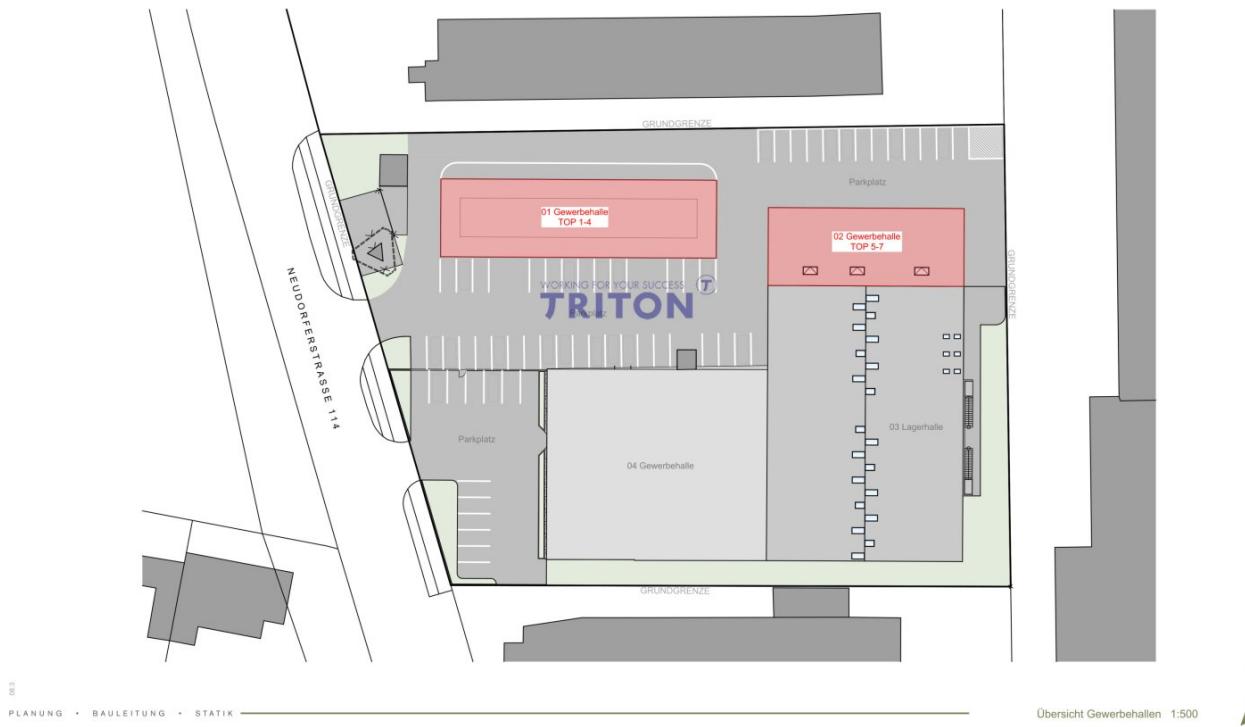


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 61022 • office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20





PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
EBNER & Partner Planung, GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 5a
T +43 2236 20200
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Blickrichtung Nordost

(1/4)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Visualisierung Gewerbehallen



PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
EBNER & Partner Planungsgesellschaft mbH
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 20200 • F +43 2236 20202
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Blickrichtung Nordost

(S)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Visualisierung 02 Gewerbehallen



PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
EBNER & Partner Planungsgesellschaft mbH
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 90022
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Blickrichtung Norden

(10)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Visualisierung 03 Gewerbehallen



PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
EBNER & Partner Planungsgesellschaft mbH
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 5a
T +43 2236 20200
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Blickrichtung Nordwest

02

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Visualisierung 04 Gewerbehallen

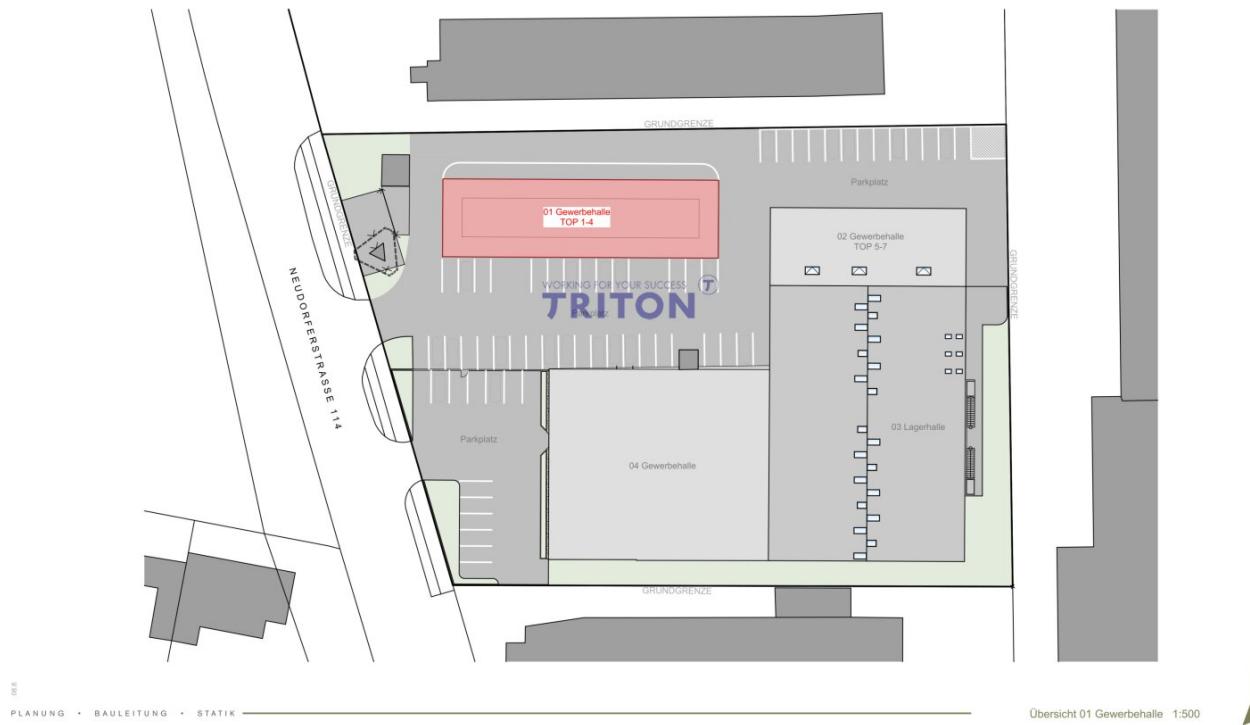


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bauingenierie Se
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



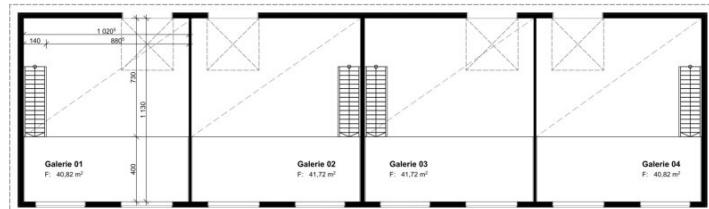


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Eline & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 5a
T +43 2236 80022
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

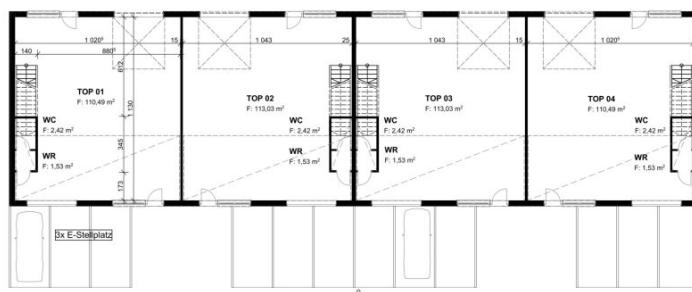
Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



WORKING FOR YOUR SUCCESS TRITON



(1)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

01 Gewerbehalle GR 1:200



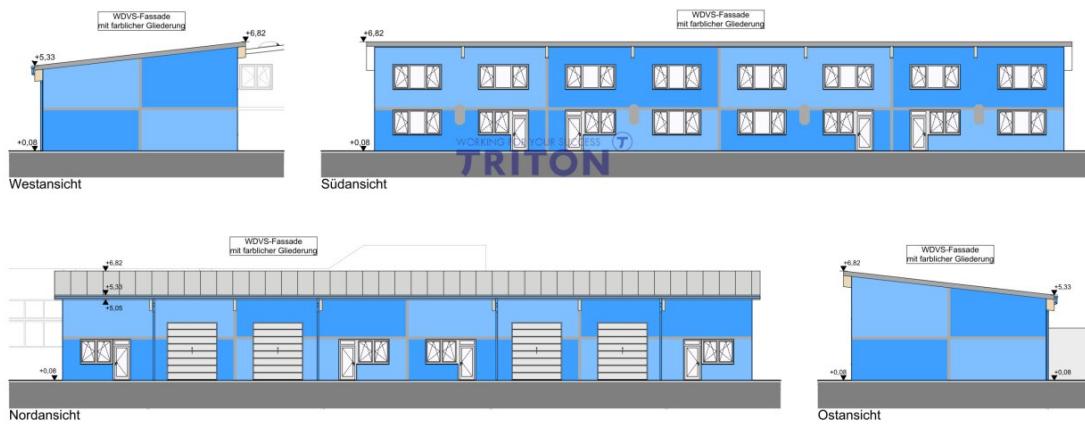


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 5a
T +43 2236 80022
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



(0/1)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

01 Gewerbehalle A 1:200

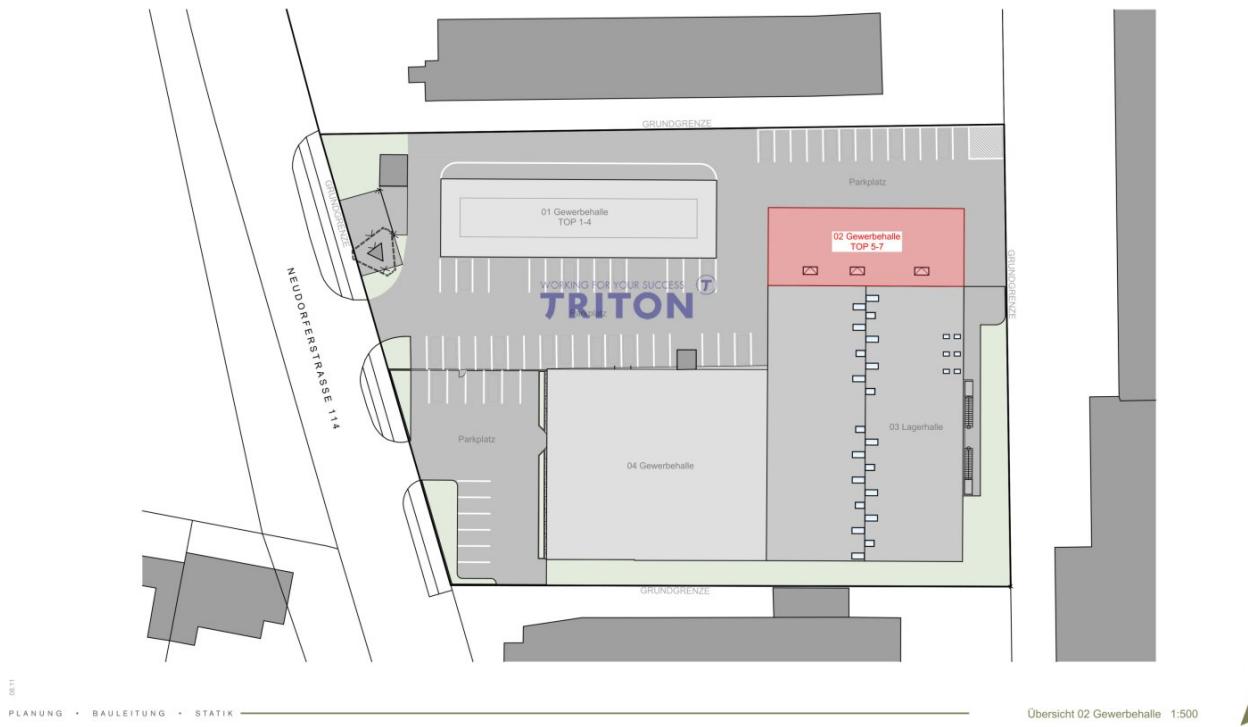


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 61022 • office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



1:500

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Obersicht 02 Gewerbehalle 1:500

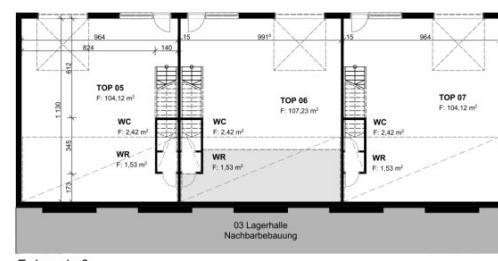
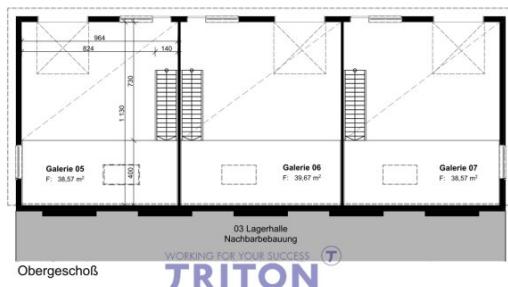


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Ebine & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 90022 • F +43 2236 90022
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



00/12

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

02 Gewerbehalle GR 1:200





PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 20200 • F +43 2236 20202
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



(01)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

02 Gewerbehalle A 1:200

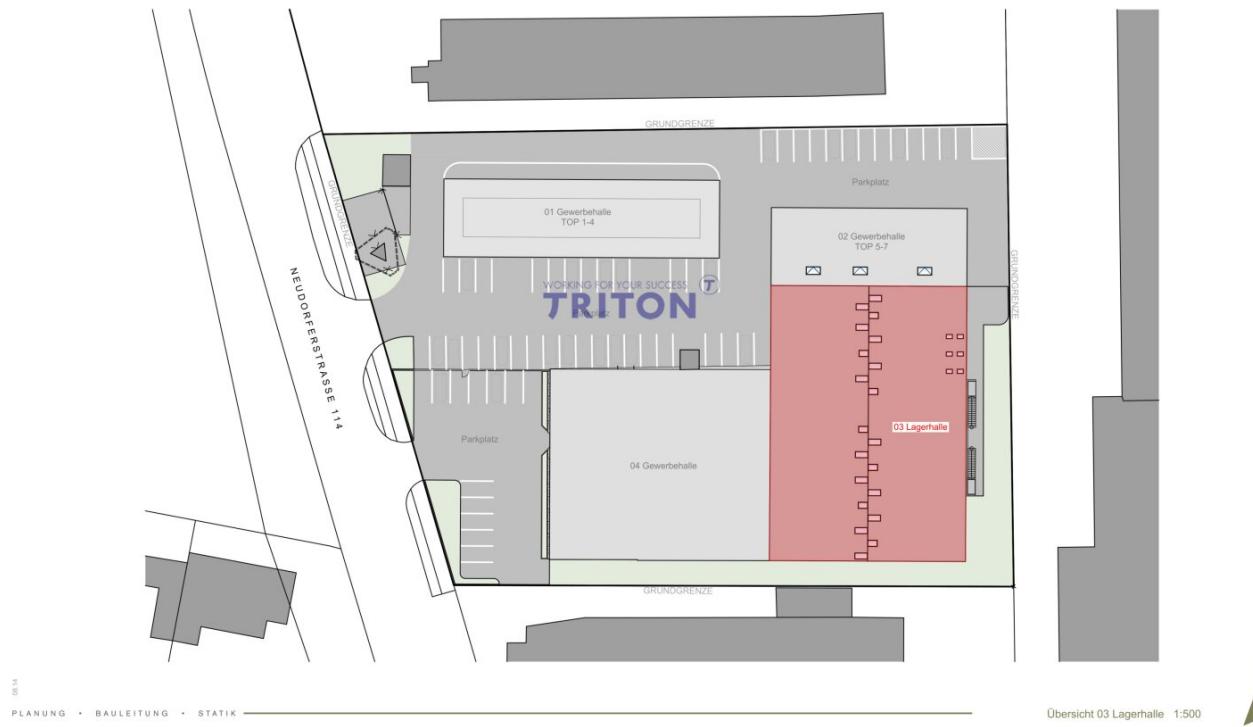


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 800 2022
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

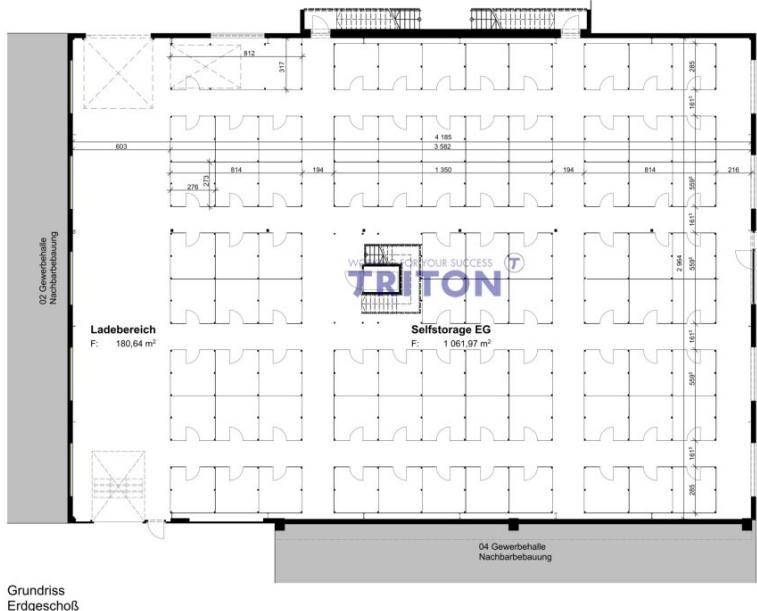




PLANUNG ■ BAULEITUNG ■ STATIK
Ehrle & Partner Planungs GmbH & Co KG
■ 2700 Wiener Neustadt ■ Babenbergering 5a
■ +43 (0) 2622 23 602
■ office@planung-bauleitung.at
■ www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf 2353 16

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



08.45

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

03 Lagerhalle GR EG 1:200

N

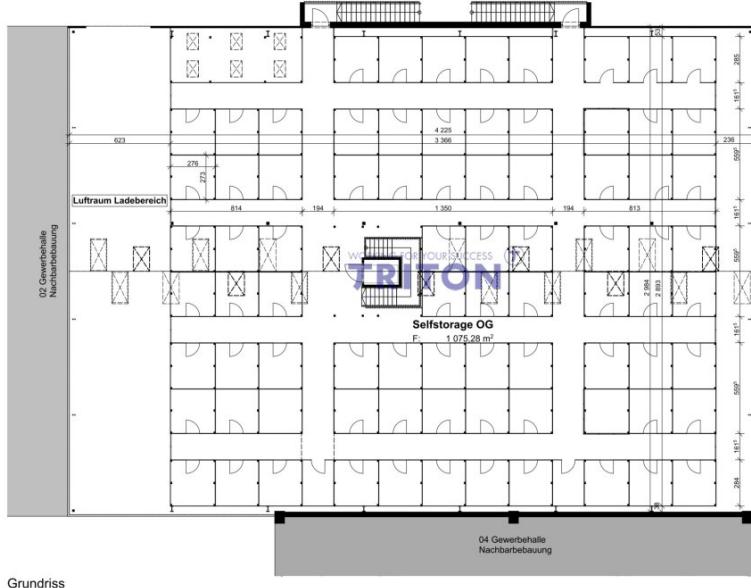


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 20200 • F +43 2236 20202
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Grundriss
Obergeschoß

(11.1)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

03 Lagerhalle GR OG 1:200



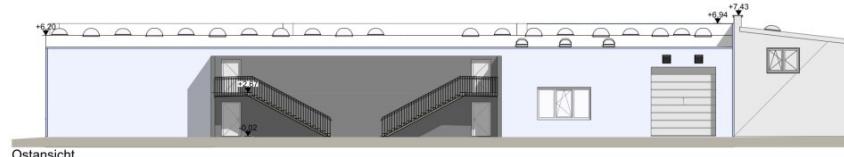
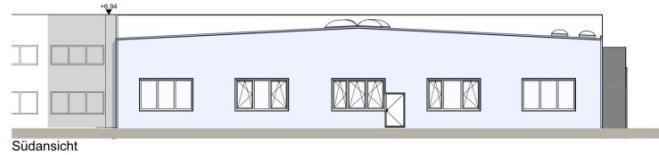


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planungsgesellschaft & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
+43 2236 20200 • office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



03/27

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

03 Lagerhalle A 1:200



PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
EBNER

Ebner & Partner Planungsgesellschaft & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnhofsgasse 6a
T +43 2236 20222
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf **MICRO Gewerbehallen**

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

WORKING FOR YOUR SUCCESS 
TRITON

(0)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Deckblatt





PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 800 2022
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



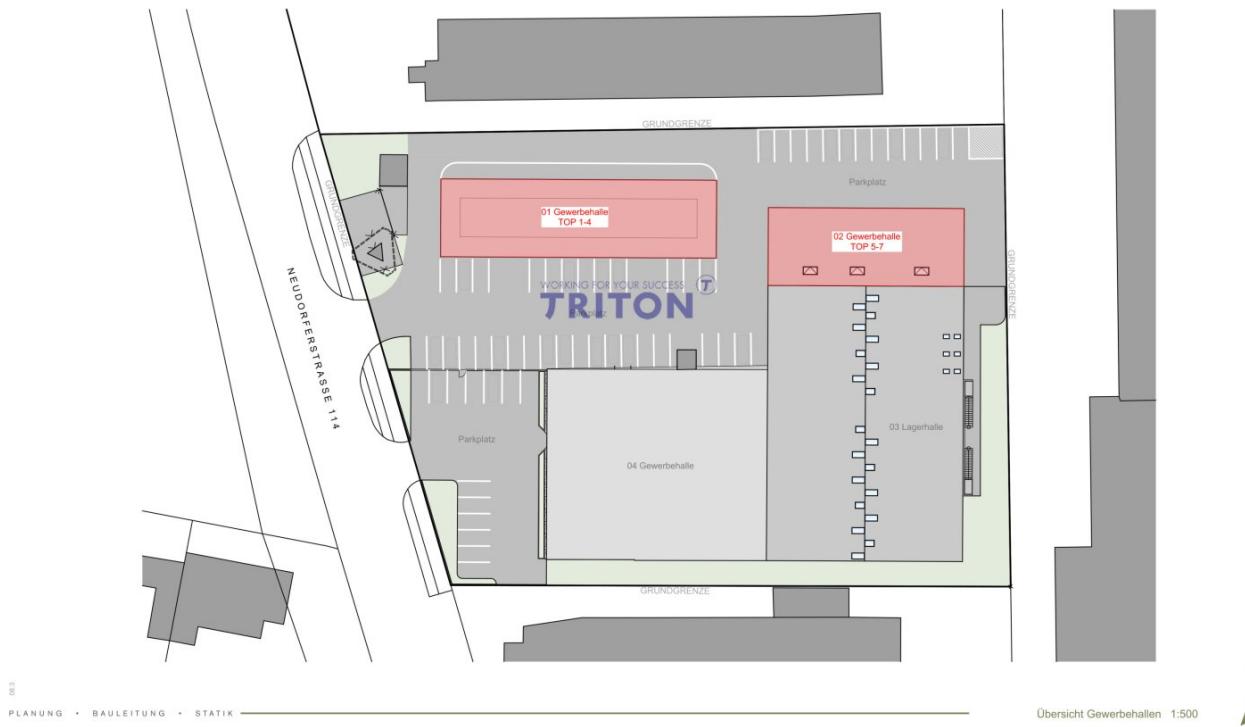


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 5a
T +43 2236 800 202
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20





PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Ebine & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 5a
T +43 2236 20220
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Blickrichtung Nordost

(1/4)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Visualisierung Gewerbehallen



PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
EBNER & Partner Planungsgesellschaft mbH
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 20200 • F +43 2236 20202
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Blickrichtung Nordost

(S)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Visualisierung 02 Gewerbehallen



PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
EBNER & Partner Planungsgesellschaft mbH
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 90022
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Blickrichtung Norden

(10)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Visualisierung 03 Gewerbehallen



PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
EBNER & Partner Planungsgesellschaft mbH
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 5a
T +43 2236 20200
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Blickrichtung Nordwest

02

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Visualisierung 04 Gewerbehallen

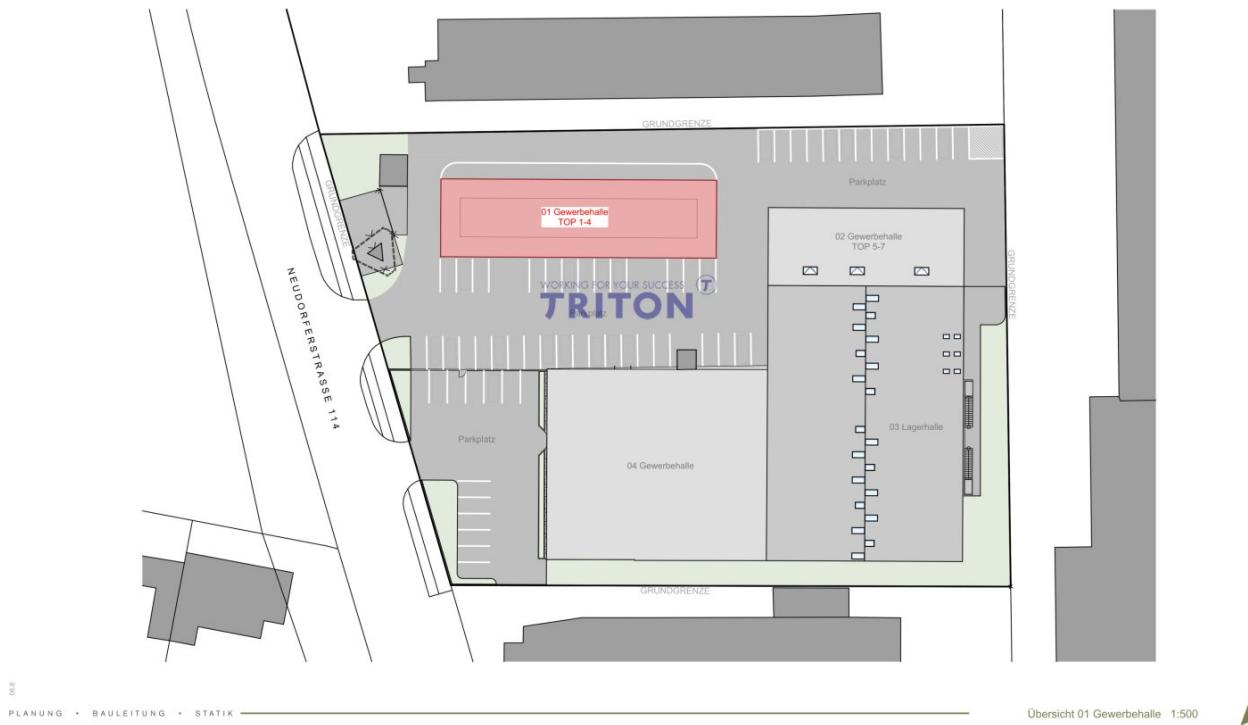


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bauingenierie Se
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



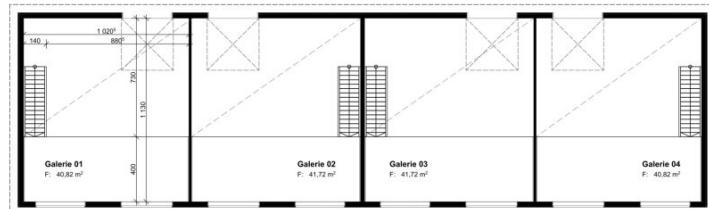


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Eline & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 5a
T +43 2236 80022
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

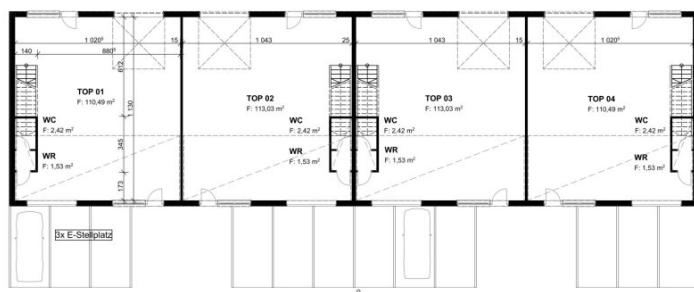
Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



WORKING FOR YOUR SUCCESS TRITON



(1)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

01 Gewerbehalle GR 1:200



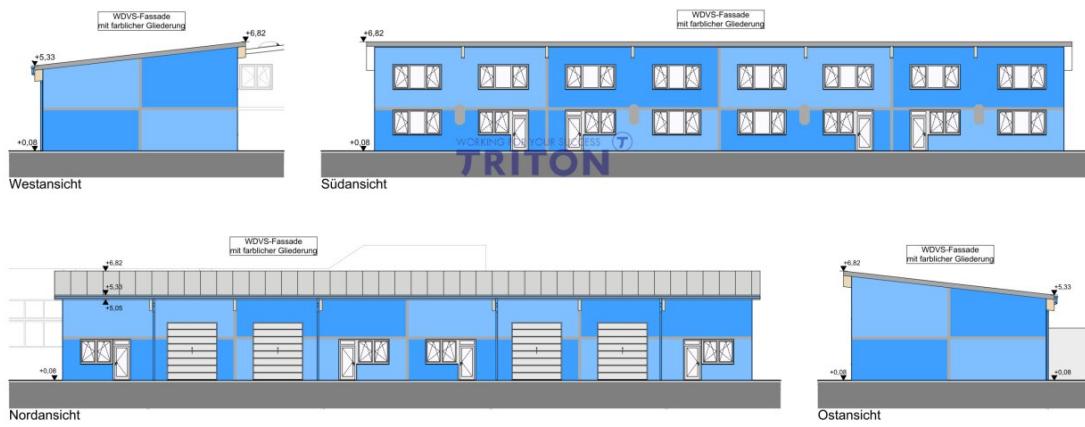


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 5a
T +43 2236 80222
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



(0/1)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

01 Gewerbehalle A 1:200

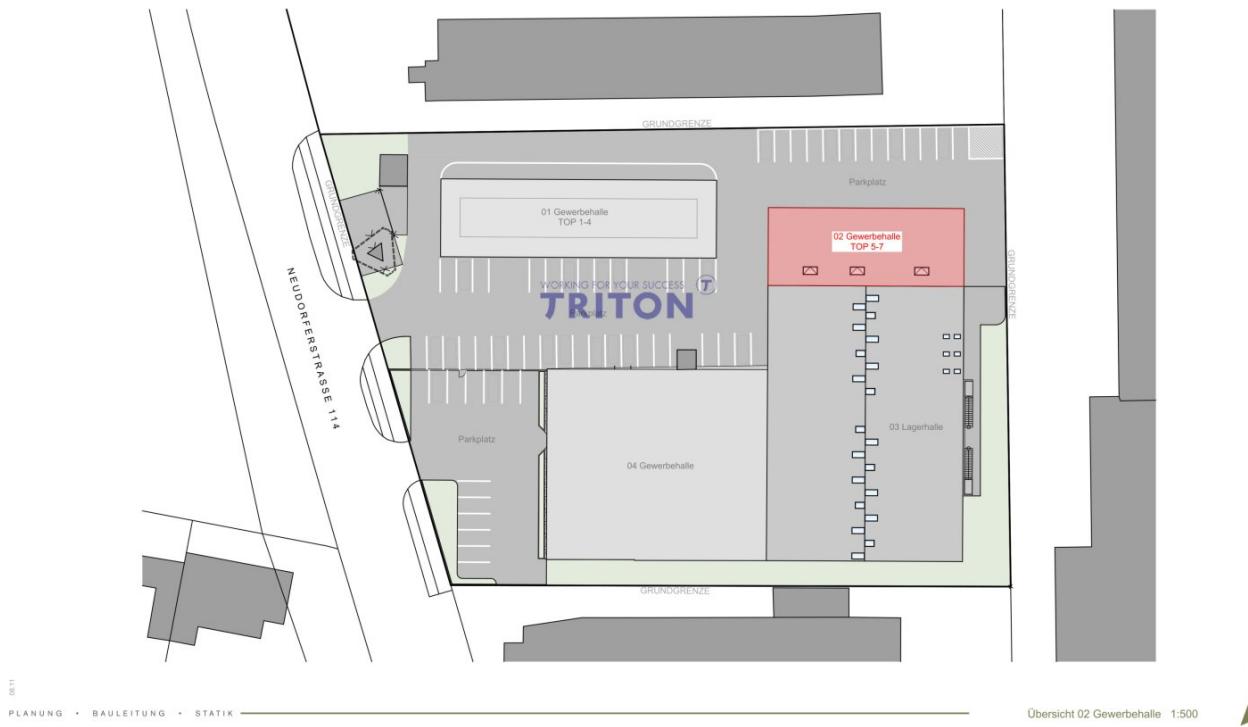


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 800 0222
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



1:500

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Obersicht 02 Gewerbehalle 1:500

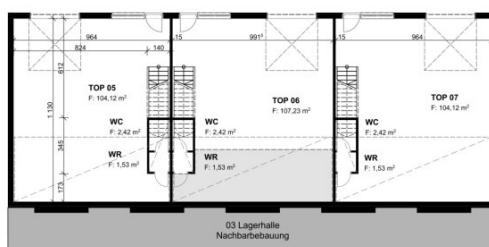
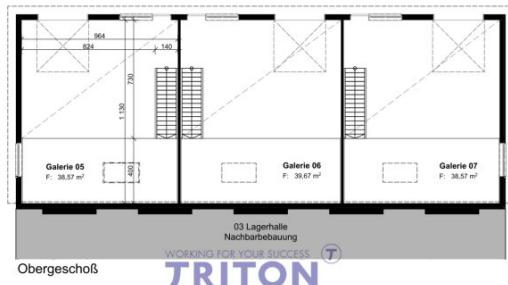




PLANUNG ■ BAULEITUNG ■ STATIK
Ebnr & Partner Planungs GmbH & Co KG
■ 2700 Wiener Neustadt ■ Babenberggasse 5a
■ +43 (0) 2622 23 602
office@ebnr-bauleitung.at
www.ebnr-bauleitung.at

Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf 2353 16

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



312

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

02 Gewerbehalle GR 1:200





PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 80022 • F +43 2236 80022
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



(01)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

02 Gewerbehalle A 1:200

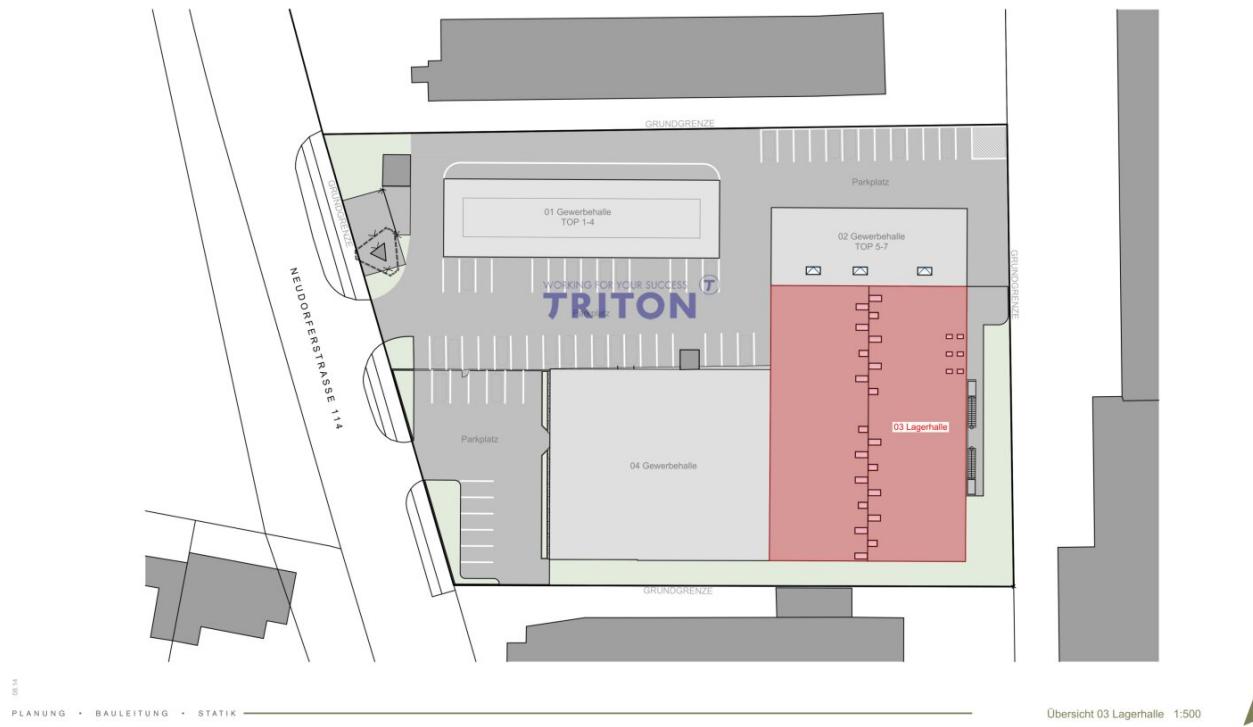


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
T +43 2236 800 2022
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

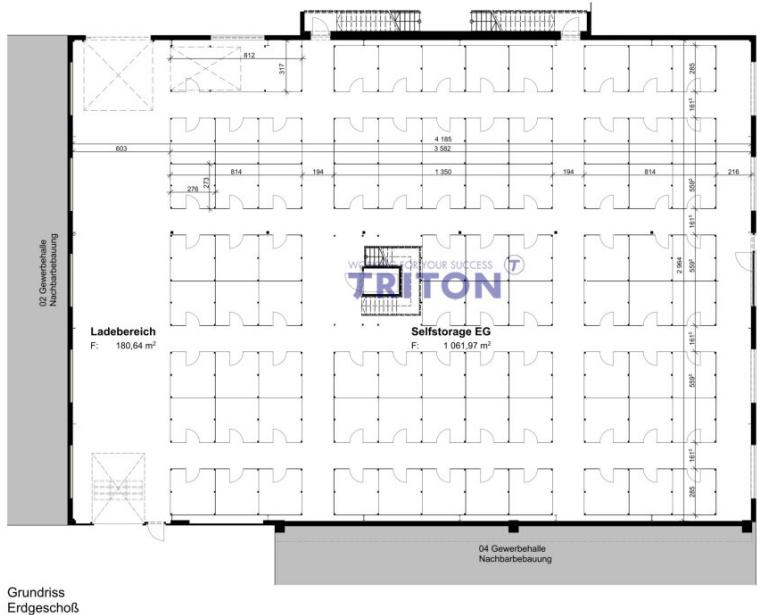




PLANUNG ■ BAULEITUNG ■ STATIK
 Ebne & Partner Planungs GmbH & Co KG
 42700 Wiener Neustadt ■ Babenbergering 5a
 +43 (0) 2622 23 602
 office@planung-bauleitung.at
 www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf 2353 16

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



45

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

03 Lagerhalle GR EG 1:200

N

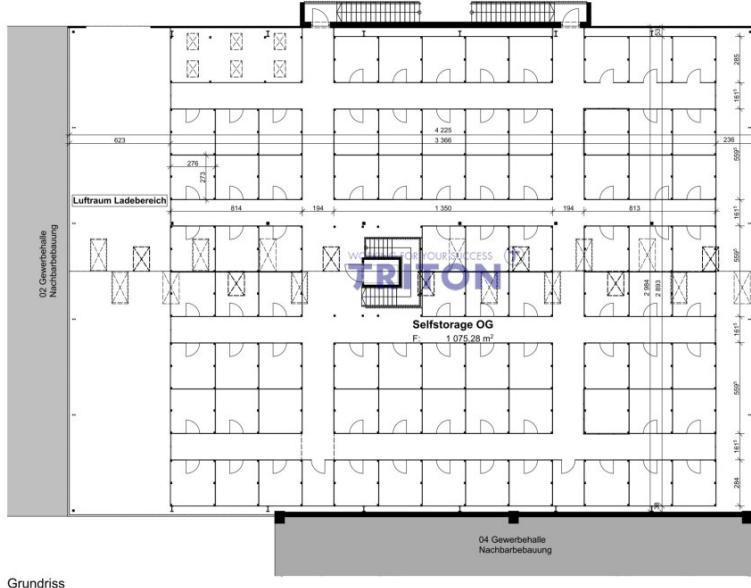


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planung GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 5a
T +43 2236 20200 • F +43 2236 20202
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Grundriss
Obergeschoß

(10/19)

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

03 Lagerhalle GR OG 1:200



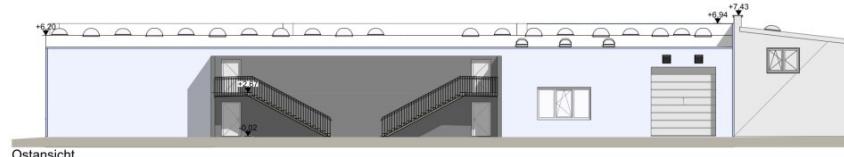
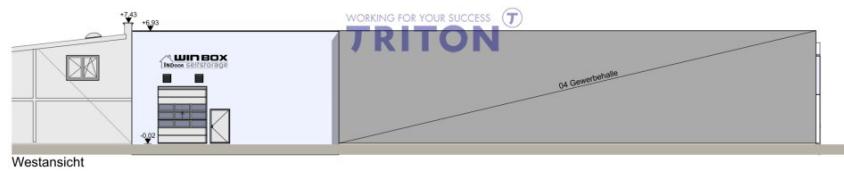
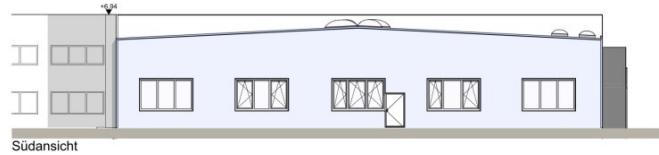


PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK
Einer & Partner Planungsgesellschaft & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Bahnergasse 6a
+43 2236 20022 • office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Exposé Guntramsdorf

MICRO Gewerbehallen

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



03/27

PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

03 Lagerhalle A 1:200

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