

**VERKAUF - Gewerbeanlage mit 800 kWP PHOTOVOLTAIK
Anlage - 12.000 m² Nutzfläche**



Außenansicht - Parkplatz / Hauseingang - Pic 1

Objektnummer: 7530/5119

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3830 Waidhofen an der Thaya
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	12.000,00 m ²
Lagerfläche:	3.000,00 m ²
Verkaufsfläche:	7.000,00 m ²
Bürofläche:	2.000,00 m ²
Kaufpreis:	7.990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	665,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

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

FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate

















Ungefähre Gesamtfläche®
286.59 m²
3084.84 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360

Stock 0



Ungefähre Gesamtfläche®
328.27 m²
3533.48 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360

Stock 1



Stock 0



Stock 1

Ungefähre Gesamtfläche®

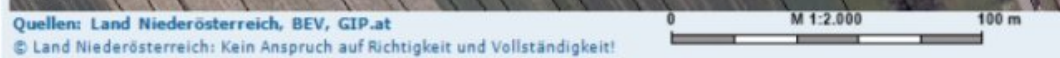
614,86 m²
6618,32 ft²

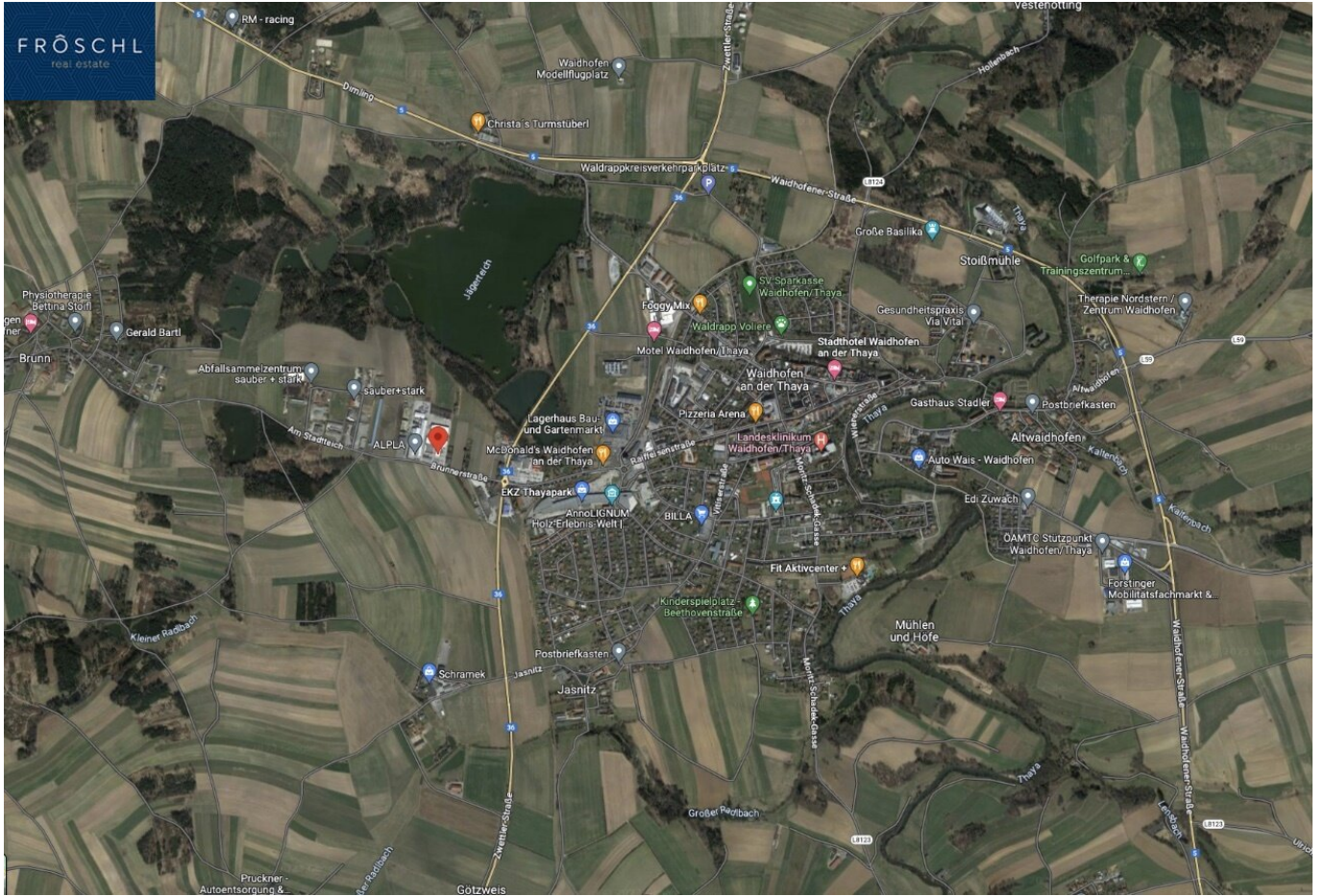
(1) Ohne Balkone und Terrassen

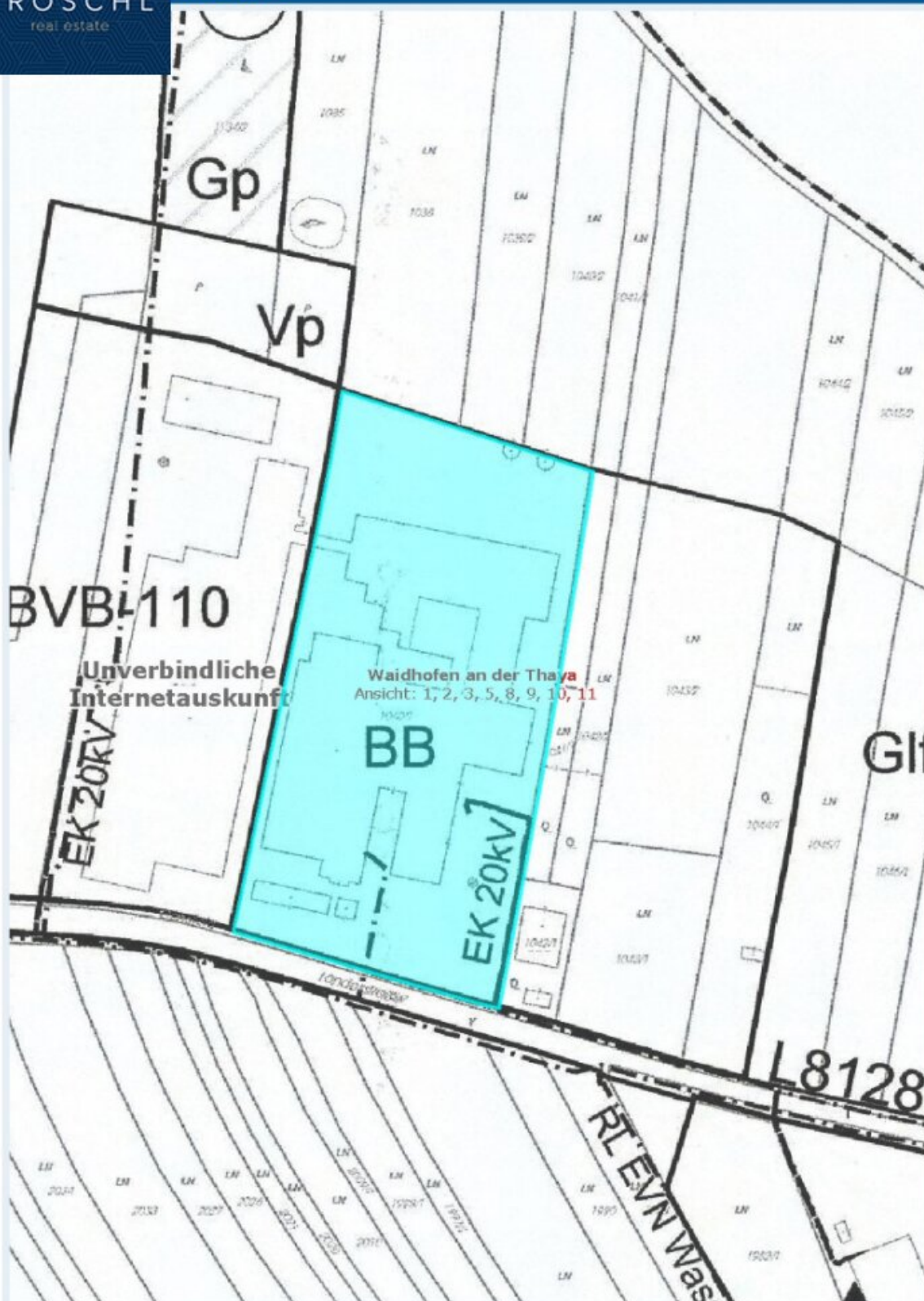
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360







Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:2.000 100 m

Druckdatum: 31.05.2023

Objektbeschreibung

Auf einem großzügigen Areal von ca. **20.000 m²** erstreckt sich dieses vielseitige Betriebsobjekt, das ehemals von einer Produktionsfirma genutzt wurde und jetzt zum Verkauf steht.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt ca. **15.000 m² Nutzfläche**, aufgeteilt in:

- **2.000 m² Büroflächen:** Moderne und funktionale Einheiten für administrative Zwecke.
- **10.000 m² Produktions- und Lagerflächen**, unterteilt in:
 - **7.000 m² Produktionsfläche**
 - **3.000 m² Lagerfläche**

Das Objekt wurde zuletzt im Jahr **2005** erweitert und befindet sich in **gutem Zustand**, wodurch es für eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen geeignet ist. Derzeit sind einige Flächen für gewerbliche Vermietung genutzt.

Dieses Betriebsobjekt bietet eine einzigartige Gelegenheit für Unternehmen, die eine große und vielseitig nutzbare Immobilie suchen, sowie für Investoren, die von der nachhaltigen Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region profitieren möchten.

Auf Anfrage stelle wir Ihnen gerne die aktuelle Zinsliste zur Verfügung.

FLEXIBILITÄT und INVESTMENTPOTENTIAL

Das historisch gewachsene Objekt bietet die Möglichkeit, verschiedene Sektionen in kleinere, autonome Einheiten zu unterteilen. Diese können flexibel vermietet werden. Bestehende Mietverträge über Büro- und Lagereinheiten können übernommen oder aufgelöst werden.

Neben der Eigennutzung stellt die Immobilie eine attraktive **Investmentmöglichkeit** dar:

- **Bestehende Vermietungen:** Einzelne Büro- und Lagerflächen sind bereits vermietet, wodurch sofortige Einnahmen möglich sind.

- **Nachfrage:** Die geringe Verfügbarkeit vergleichbarer Flächen in der Region und die Größe der Einheiten machen diese Immobilie besonders lukrativ.
- **Investition in eine 800 kWp Photovoltaik Anlage:** Mit einen fixen Jahreseinnahmen von € 83.600 pro Jahr für 20 Jahre

Getätigte SANIERUNGEN & NACHHALTIGE PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

- **Dachsanierung:**
 - Teilflächen der Anlage wurde in den Jahren 2023/2024 durchgeführt.
- **Attraktive 800 kWp Photovoltaik-Anlage: Nachhaltige Energie für die Zukunft**
 - Eine hochmoderne Photovoltaikanlage mit einer beeindruckenden Leistung von 800 kWp bietet eine nachhaltige und effiziente Lösung zur Stromerzeugung. Dank der optimalen Sonneneinstrahlung von 1.045 kWh/kWp an diesen Standort, erzeugt die Anlage jährlich etwa 836.000 kWh umweltfreundlichen Strom.

Vorteile der Photovoltaik-Anlage:

- **Hohe Energieproduktion:** Mit einer jährlichen Stromerzeugung von ca. 836.000 kWh deckt die Anlage den Bedarf zahlreicher Haushalte und Unternehmen.
- **Zuverlässige Einnahmen:** Durch die Wahl eines Stromabnehmers wie EVN oder

OeMAG sichern Sie sich stabile Einnahmen. Beispiel OeMAG: Im April betrug der Marktpreis 4,66 Cent/kWh.

- **Zusätzliche Marktprämie:** Profitieren Sie von der Marktprämie, die als Aufschlag auf den Referenzmarktwert gewährt wird. Im April betrug die Marktprämie 6,21 Cent/kWh, was zu einem Gesamtpreis von 10,87 Cent/kWh führte.
- **Langfristige Sicherheit:** Die Marktprämie bietet eine Absicherung bei niedrigen Marktpreisen und garantiert Ihnen mindestens €83.600 pro Jahr, fixiert auf 20 Jahre.

Ausstattung

- **Energieversorgung:** 5x 630 kVA sowie ein Notstromaggregat für höchste Betriebssicherheit.
- **Heizung:** Effiziente Gasheizung.
- **Internet:** Glasfaserverbindung für schnelle und zuverlässige Datenübertragungen.
- **Sicherheit:** Einzäunung des gesamten Geländes, Sprinkleranlage und Rauchmelder in allen Gebäudebereichen.
- **Technische Ausstattung:** Teilweise eingebaute Überhangkräne in den Flächeneinheiten.

Highlights

- Moderne Heizungs- und Klimatisierungssysteme.
- Hervorragende Infrastruktur mit leistungsstarker Energiezufuhr und Glasfaserinternet.
- Attraktives Vermietungspotenzial durch flexible Raumaufteilung.

- Günstige Lage mit sehr guter Anbindung für internationale Unternehmen.

Kaufpreis: ist zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Gewerbeimmobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <5.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap