

**Attraktive Gewerbeliegenschaft – voll vermietet – 4,8 %
Nettorendite p.a.**



Objektnummer: 1336

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Gepflegt
Lagerfläche:	1.420,00 m ²
Bürofläche:	262,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	3
Stellplätze:	20
Keller:	94,39 m ²
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

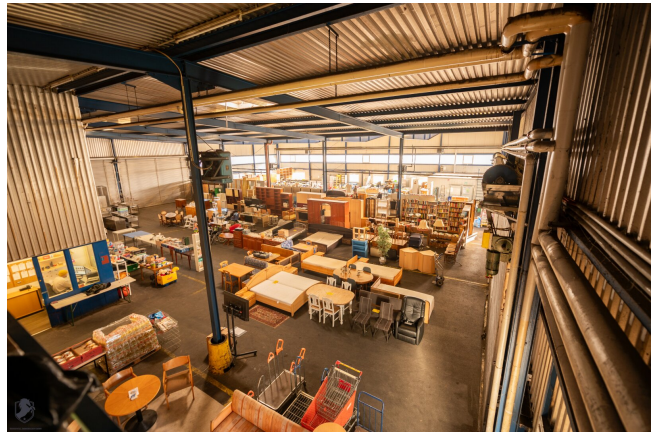












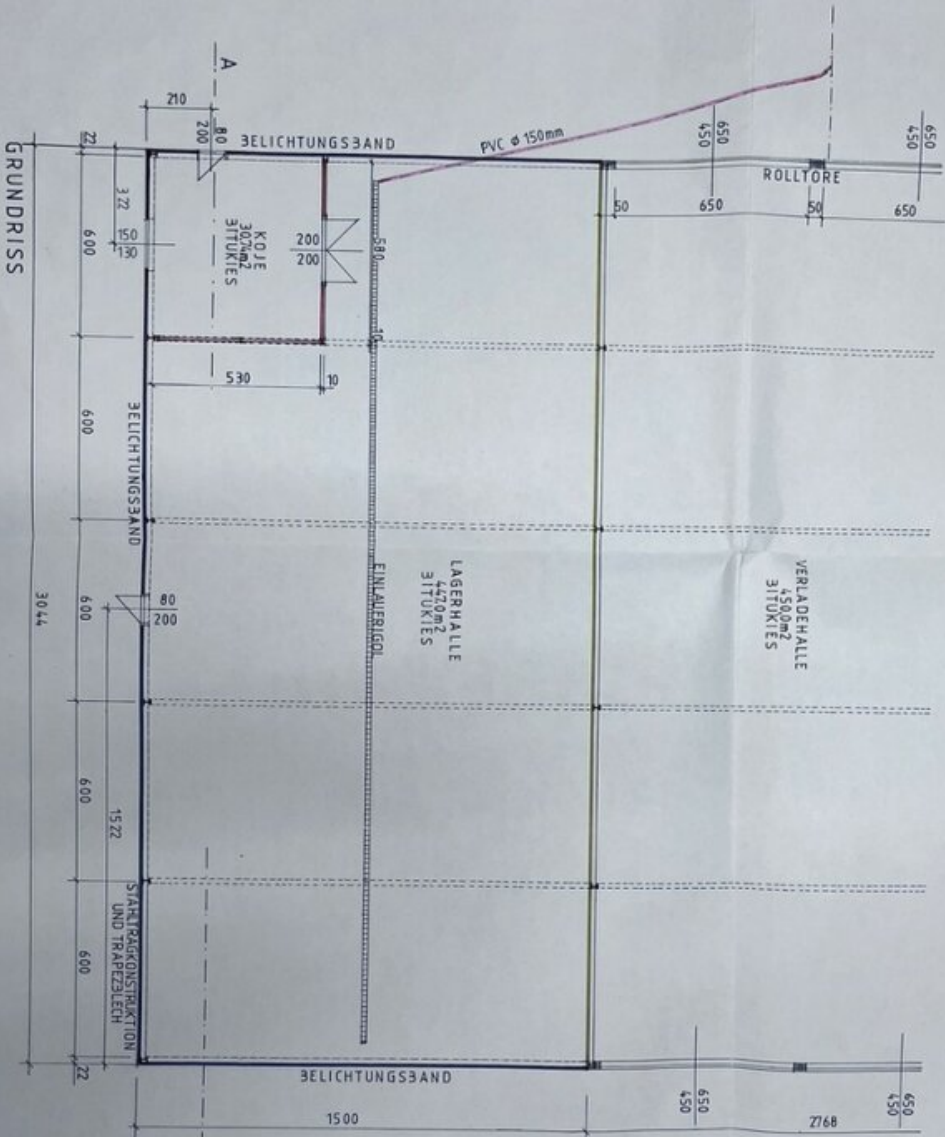






SÜDANSICHT

WESTANSICHT

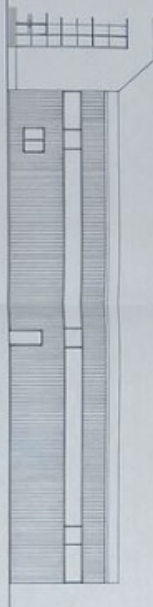


ANRAINER
 3893H-7 EZ 1521 STADTGEH. MR. NEUSTADT
 5133H EZ 4664
 3894 EZ 3018 MICHAEL KARL U. ALOISIA
 LUSTENAU
 ROSEGGSTR. 15

5153



SÜDANSICHT



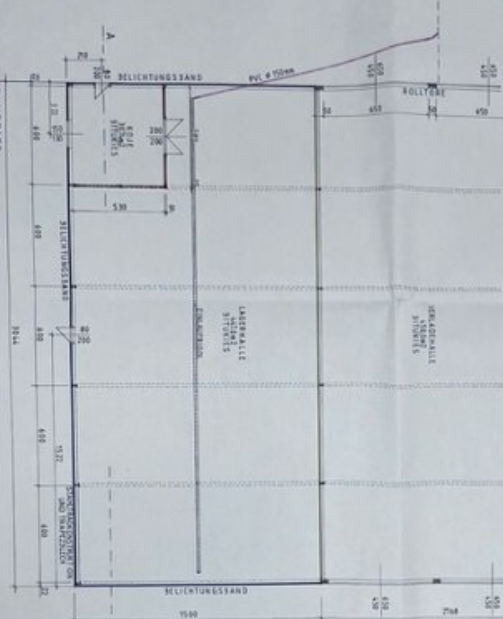
WESTANSICHT



SCHNITT A-B



GRUNDRISS



LAGEPLAN M 1:500



EINREICHPLAN

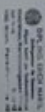
M 1:100

FÜR DEN ZUBAU EINER LAGERHALLE
IN W.R. NEUSTADT WALDSCHULEASSE
AUF DEM GRSTNR. 3893/6.

DER GRUNDGEGENTÜBER:

DER BAUHERREN:

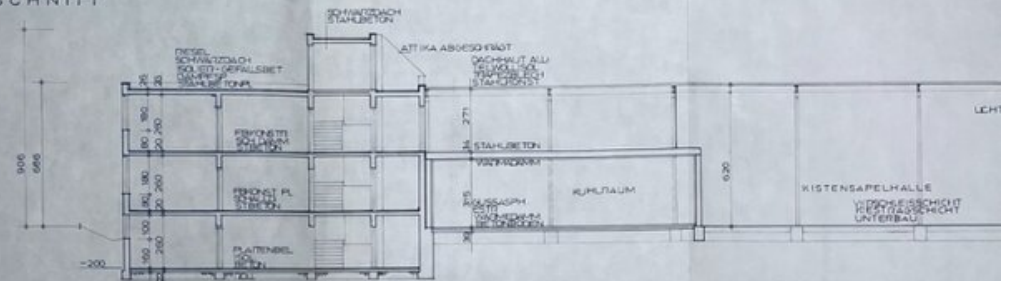
DER BAUFÜHRER:



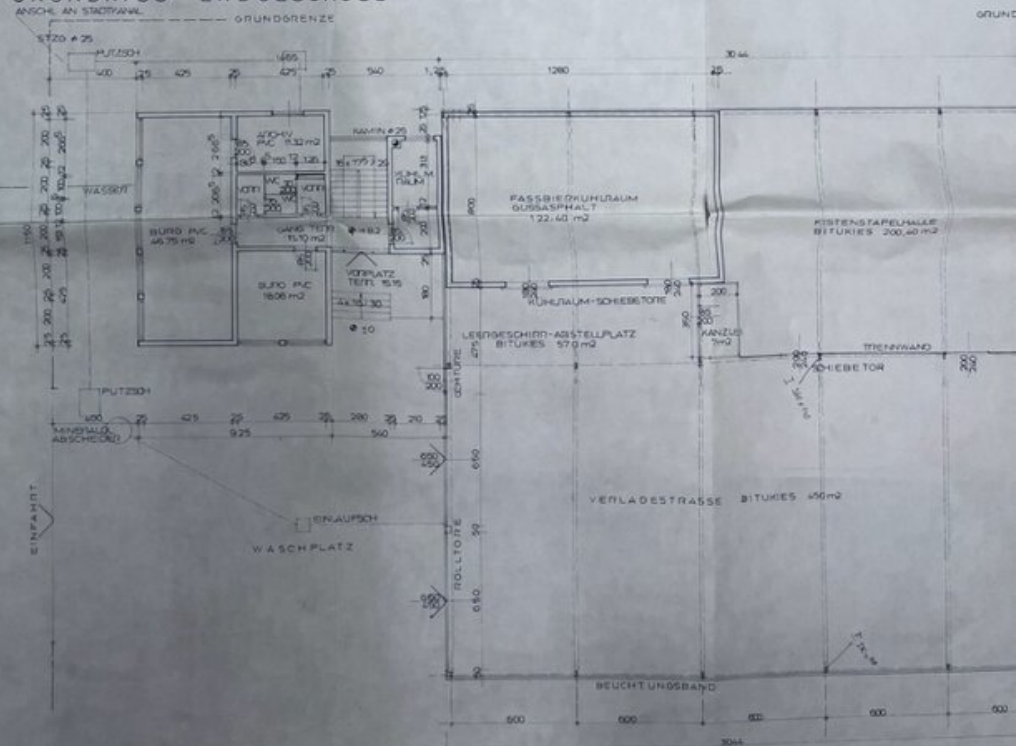
SÜDANSICHT



SCHNITT

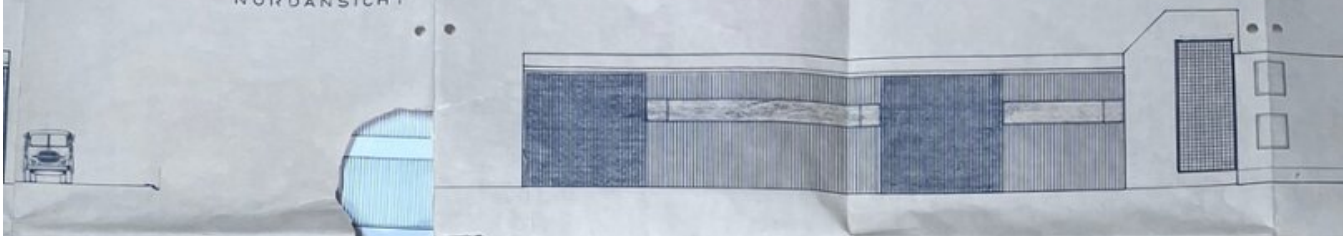


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

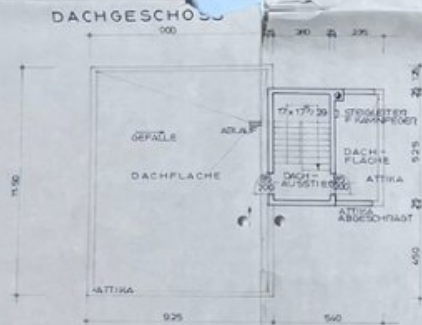




NORDANSICHT



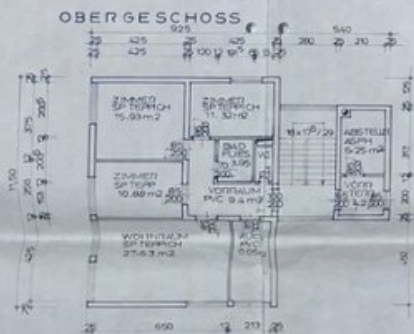
DACHGESCHOSS



WESTANSICHT

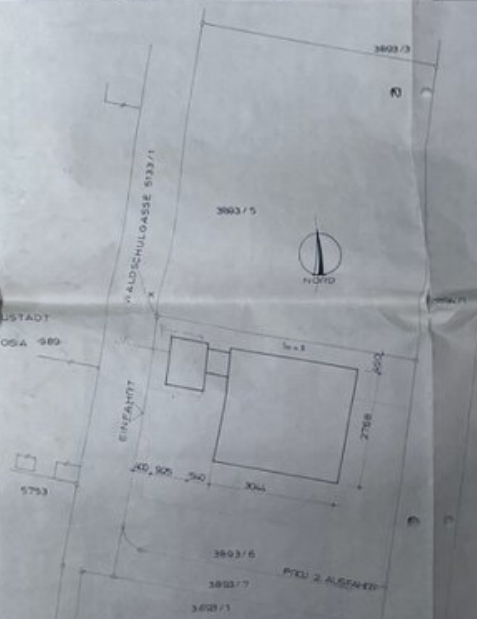


OBERGESCHOSS

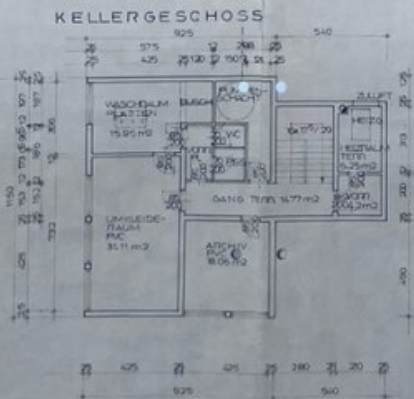


LAGEPLAN 1:500

ANTRÄGER:
3803/1-7 EZ 1521 STADTGEM. WILHELMSTADT
5133/1 EZ 1554
3803 EZ 308 MICHAL KATZ U. A. LOSA - 989
ULSTENAU
ROSENGASSE 15



KELLERGESCHOSS



DER BAUWERBER
PLANVERFASSEN
GRUNDBEGRIFF

DER BAUFÜHRER



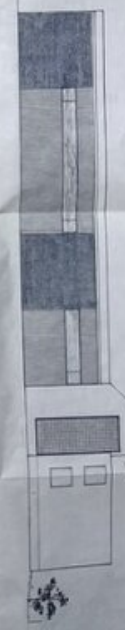
BERENWILL IMMOBILIEN GMBH



SÜDANSICHT



NORDANSICHT



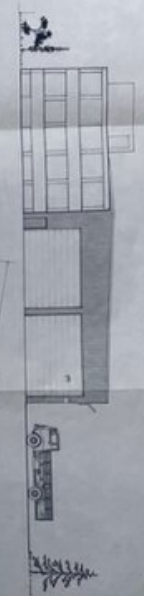
SCHNITT



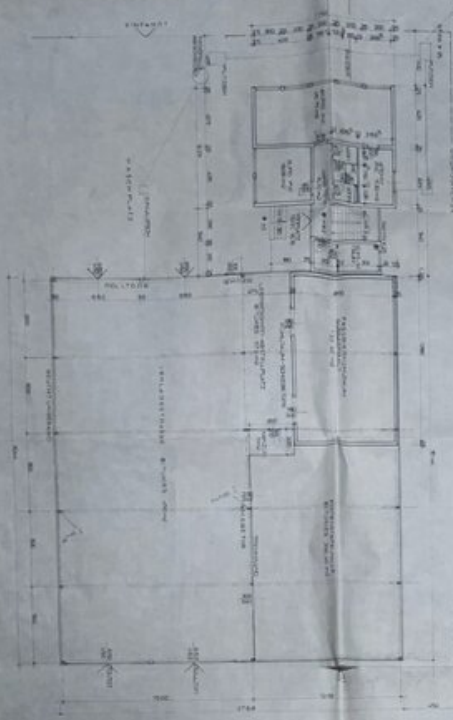
DACHGESCHOSS



WESTANSICHT



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



LADEPLAN 1:500



KELLERGESCHOSS



1:500
BÜROGEPLÄN
310



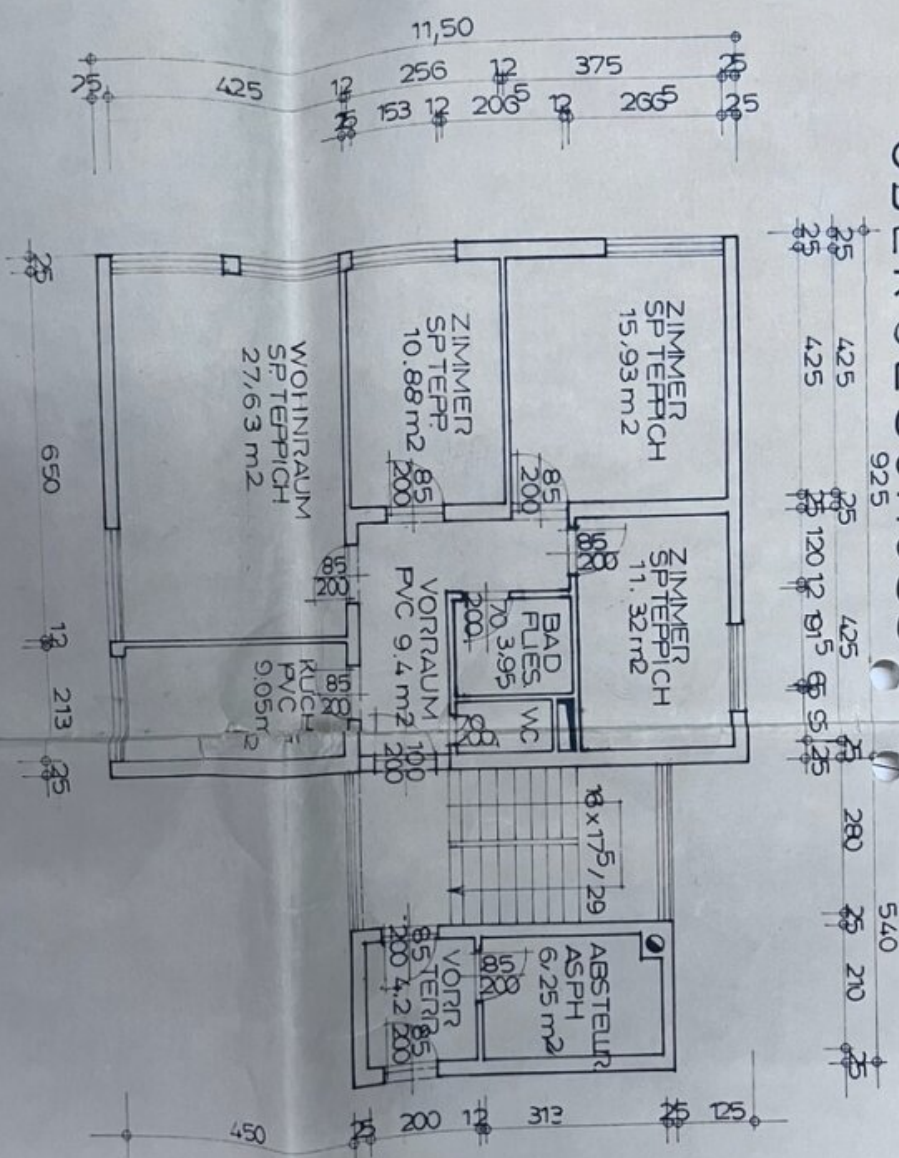
25	650	12	213	25
----	-----	----	-----	----



540

OBERGESSCHOS

LAGGE



KELLERGESCHOS



3893/1-7 E
5133/1 E
3894, E

900

25	280	75	235
----	-----	----	-----

AGBLAUJF

DACH - 85
AUSSTIEG 200

525

ATTIKA
ABGESCHNÄGT

925

540

450

OBERGESCHLOS
925

925

54.0

4		6	7	8	9
25	425	25	425	25	425
25	425	25	425	25	425

280

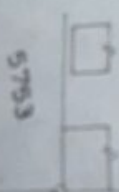
540	
<u>25</u>	210

ZIMMER



LAGER

ADOLF WINKELSTADT
-8-
MICHAEL KARL U. ALICIA
LUSTENAU
ROSENGARTENSTR. 15



5753

EINFAHRT

WALDSCHULGASSE 513

3693/5



40 925 540 3044



36 x 8

2768

490

3693/6

PROJ 2 AUSFAHR

3693/7

3693/1



BEREITSTELLUNG VON PLÄNEN

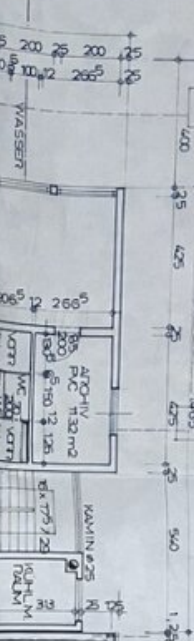
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

ANSCHL. AN STADTMAß

GRUNDGRENZE

SITZG. ø 25

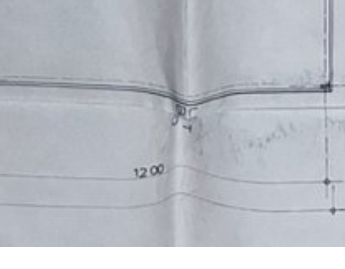
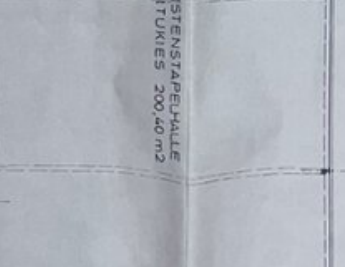
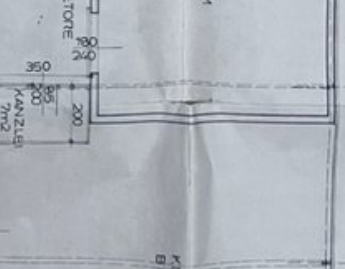
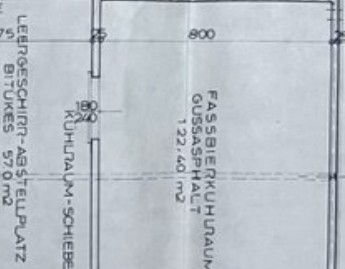
PUTZSCH



EINFAHRT

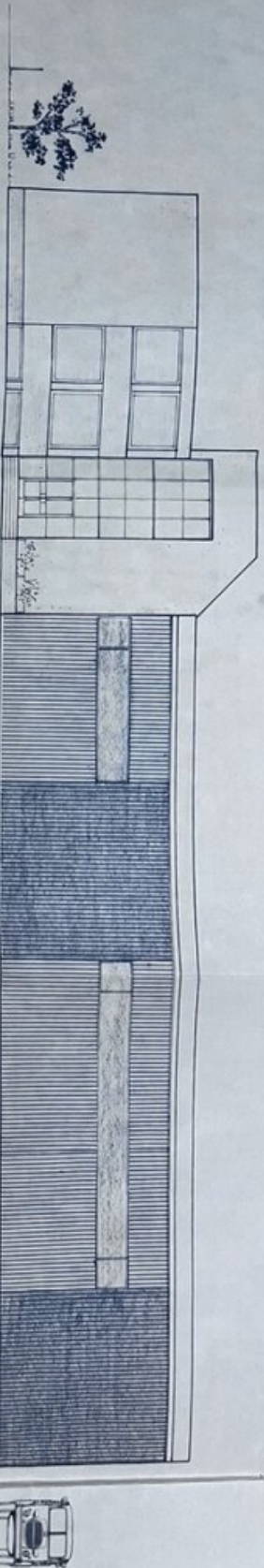
WASCHPLATZ

ROLLTORE

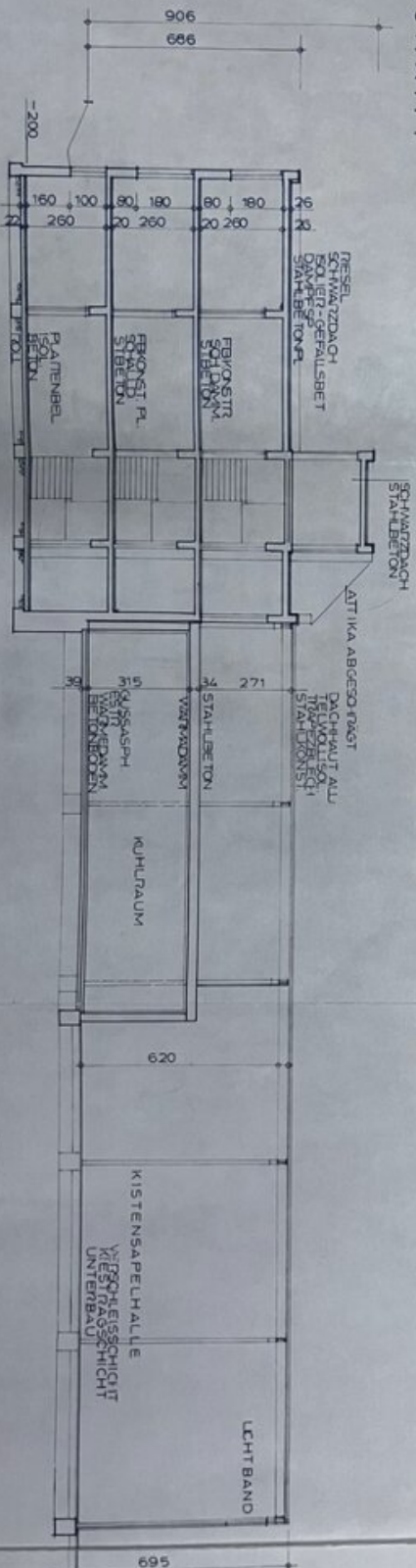


BERENWITZ ARCHITECTURE GMBH

SÜDANSICHT



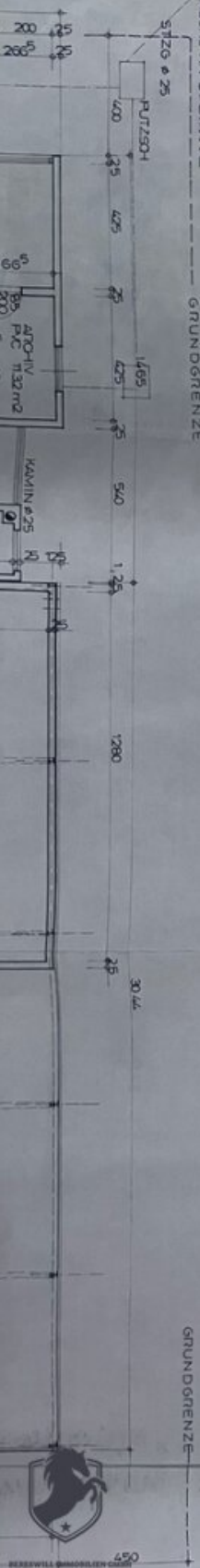
SCHNITT



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

ANSCHL. AN STADTKANAL

GRUNDGRENZE



Objektbeschreibung

Grundstück: ca. 3.902 m²

Lager-/Hallenflächen gesamt: ca. 1300 m²

Bürotrakt (OG+EG+KG, innen): ca. 262 m²

Kellerfläche (davon im Bürotrakt): ca. 94 m²

Status: vollständig vermietet

Highlights

- Solide Bestandsliegenschaft mit Hallen- und Büroflächen auf großem Grundstück
- Breite Nutzung: Lager/Produktion/Logistik + Büronutzung
- Laufender Mietertrag, **Nettorendite ~4,8 % p.a.**
- Gute Erschließung (Zufahrt, Verladebereich), funktionale Raumstruktur

Flächenübersicht (nach Geschossen/Bauteilen)

Hallen/Lager gesamt: ca. 1300 m²

(u. a. Kistenstapelhalle, Lager-/Geschirrhalle, Kühl-/Fassbereich, Verladestelle – Details lt. Plänen)

Bürotrakt gesamt (innen): ca. 261,8 m²

- **Obergeschoss: ? 100,91 m²**
 - Wohnraum 27,63 m²
 - Zimmer 15,93 m²
 - Zimmer 11,32 m²

- Zimmer 10,88 m²
- Küche 9,05 m²
- Vorraum (bei Küche) 9,40 m²
- Bad/WC 3,95 m²
- Abstellraum 6,25 m²
- Vorraum (bei Stiege) 6,50 m²

(optional: Terrasse 4,20 m² – Freifläche)

• **Erdgeschoss (Büro/Vorbereich): ? 66,53 m²**

- Büro 18,06 m²
- Büro 17,85 m²
- Gang/Vorplatz 16,30 m²
- Archiv 11,32 m²
- WC/Gang 3,00 m²

• **Kellergeschoss: ? 94,39 m²**

- Umkleideraum 31,11 m²
- Archiv 18,06 m²
- Waschraum 15,95 m²
- Gang 14,77 m²
- Heizraum 6,25 m²
- Vorraum 4,20 m²
- Dusche/WC 4,05 m²

Vermietung & Ertrag

- Liegenschaft **vollständig vermietet**
- **Nettorendite:** ca. **4,8 % p.a.**
- Solides Mieternutzungsprofil (Lager/Produktion/Büro)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Polizei <1.000m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap