

**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







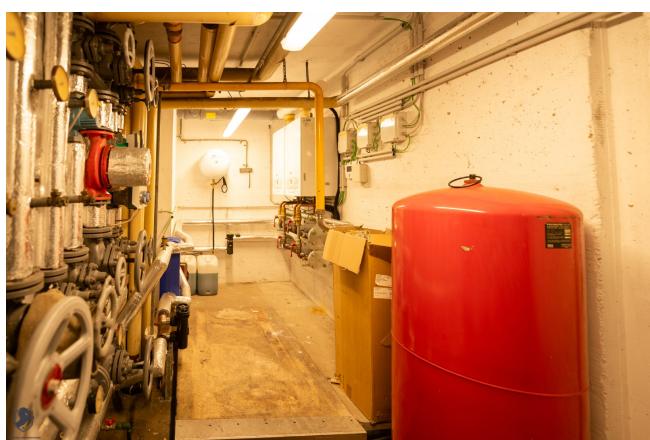






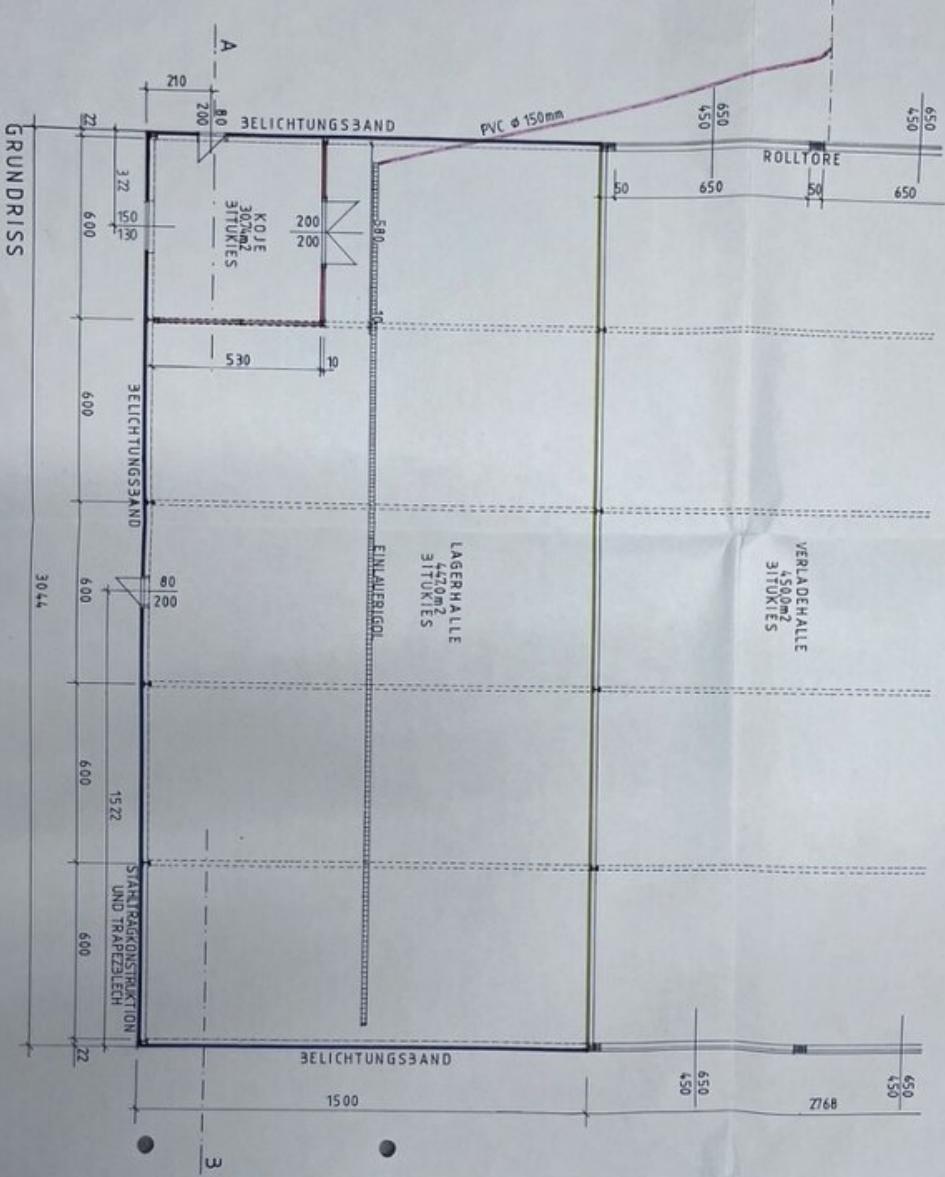






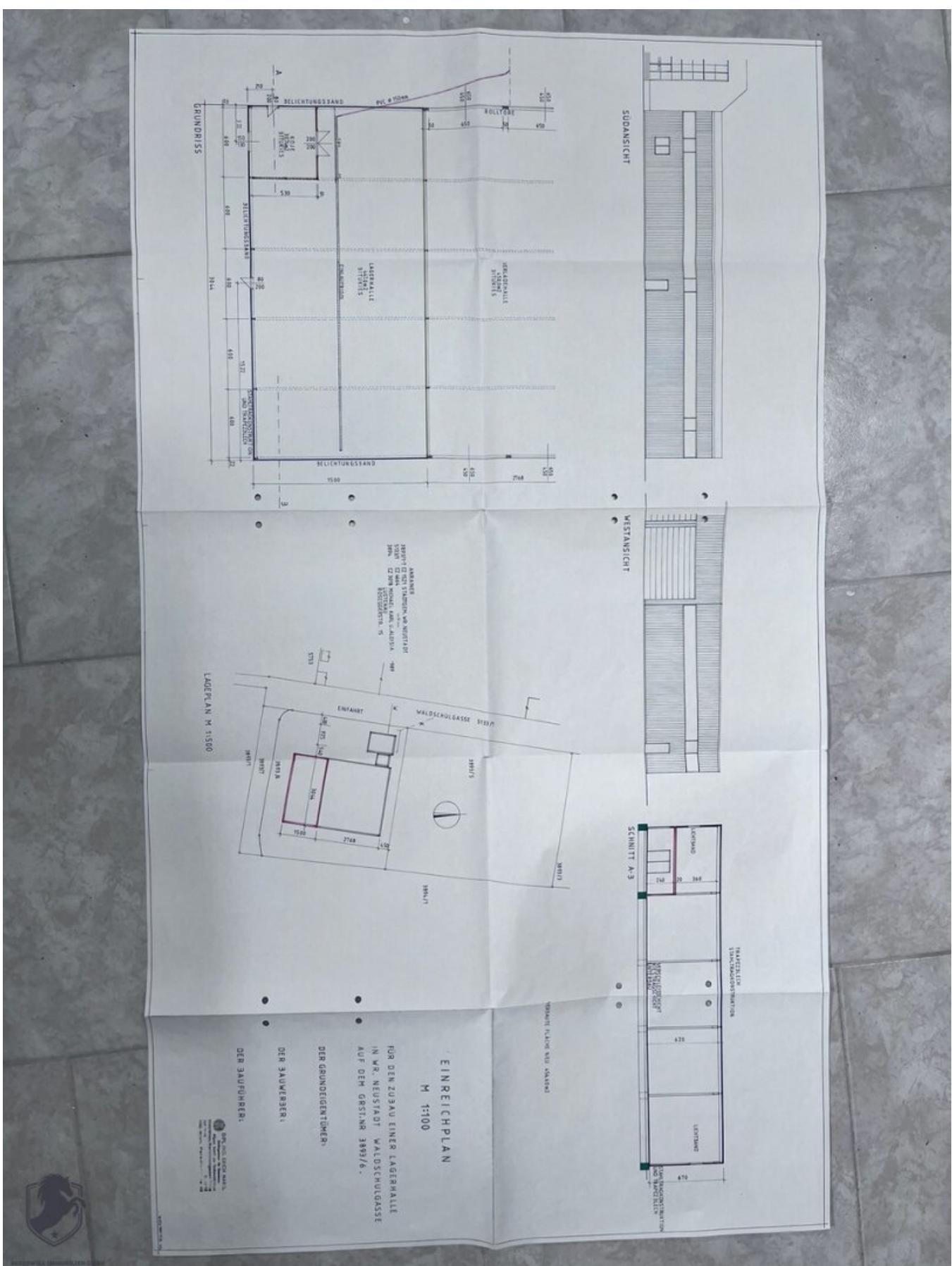
SÜDANSICHT

WESTANSICHT

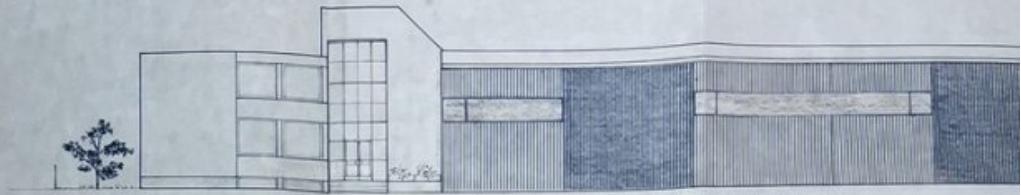


ANRÄNER
38934-7 EZ 1521 STADTEN, WR. NEUSTADT
5133/H EZ 4664 —II—
3894 EZ 3018 MICHAEL KARL U. ALOISIA
LUSTENAU
DÖSEGEDEP TO «C
—

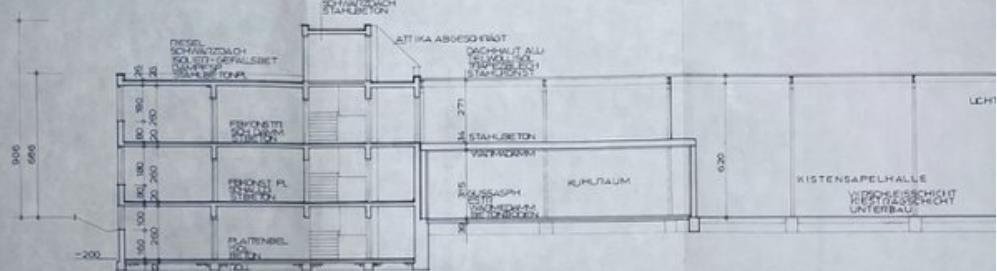




SÜDANSICHT

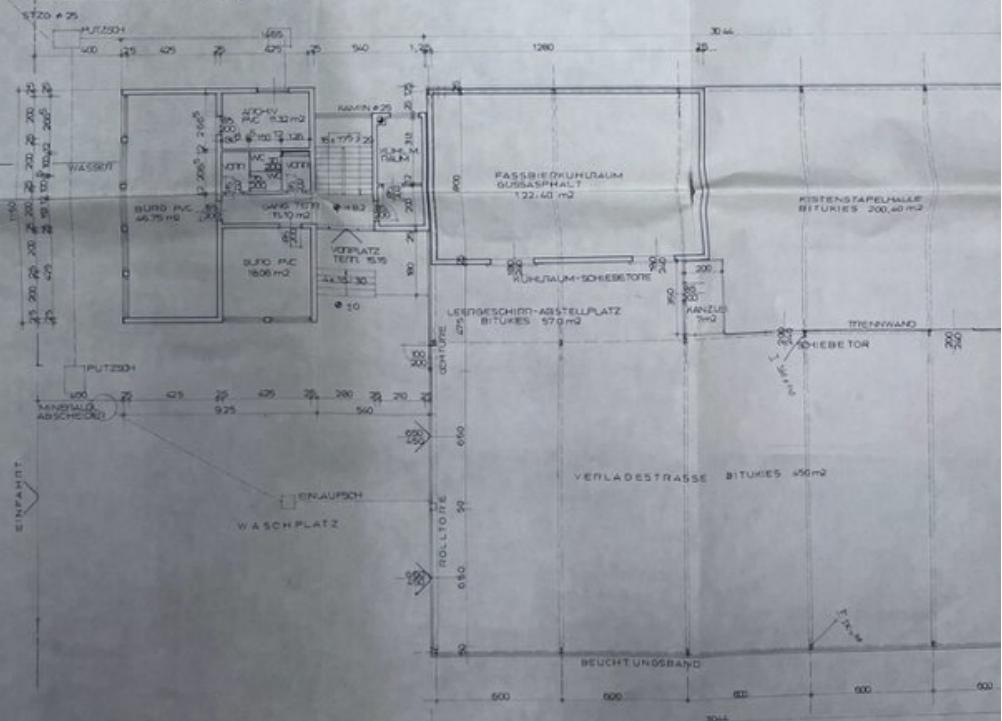


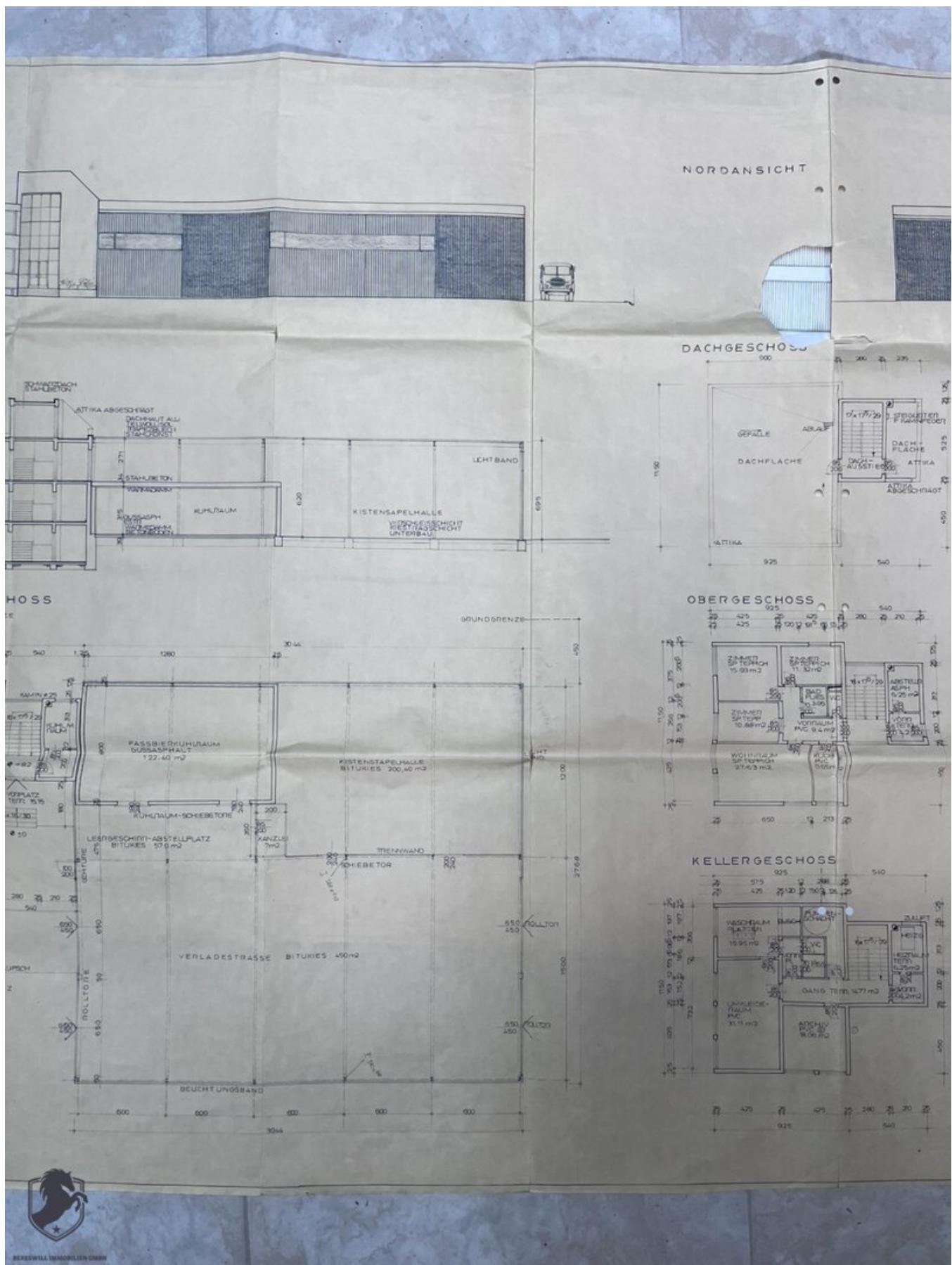
SCHNITT

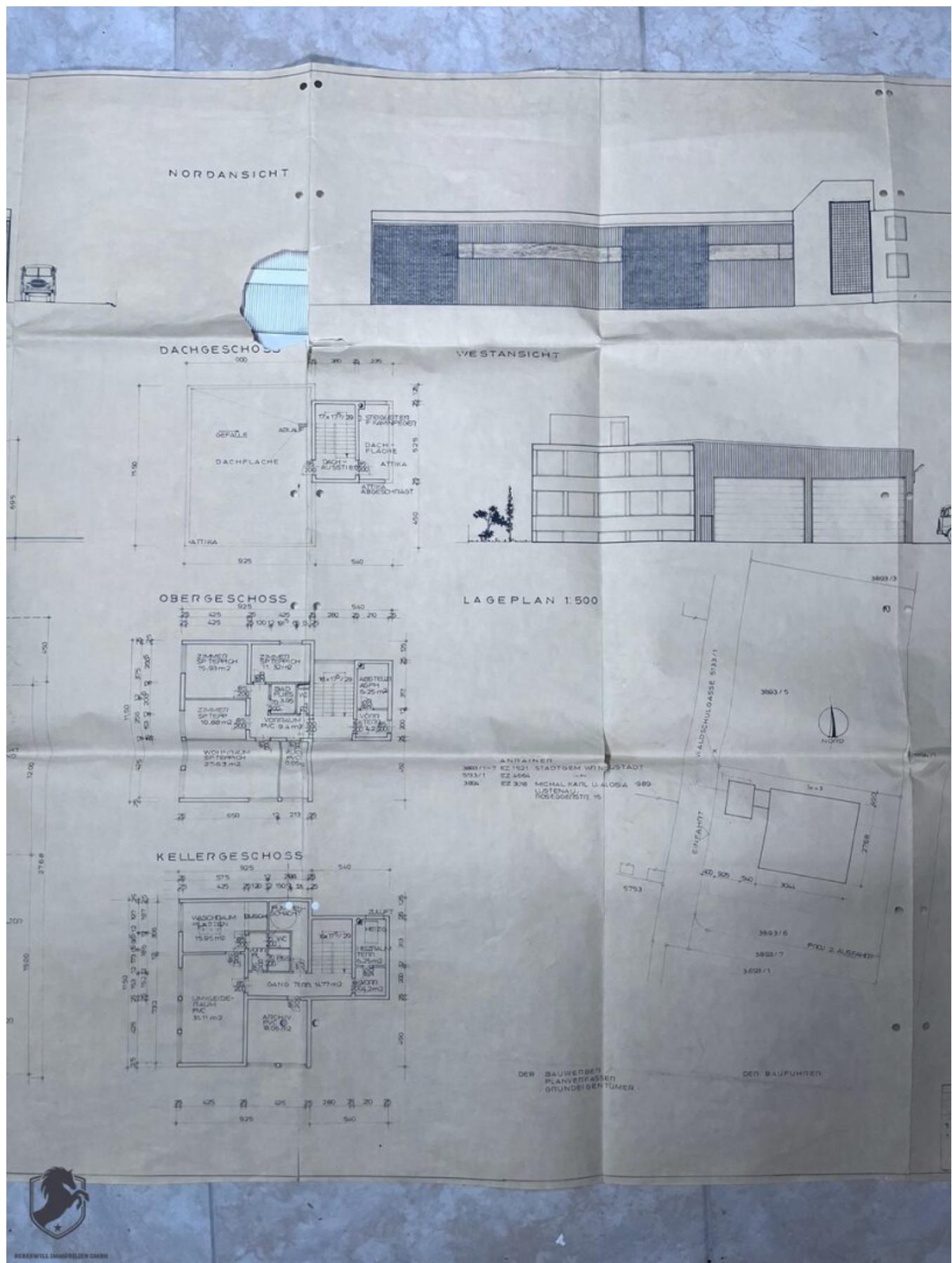


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

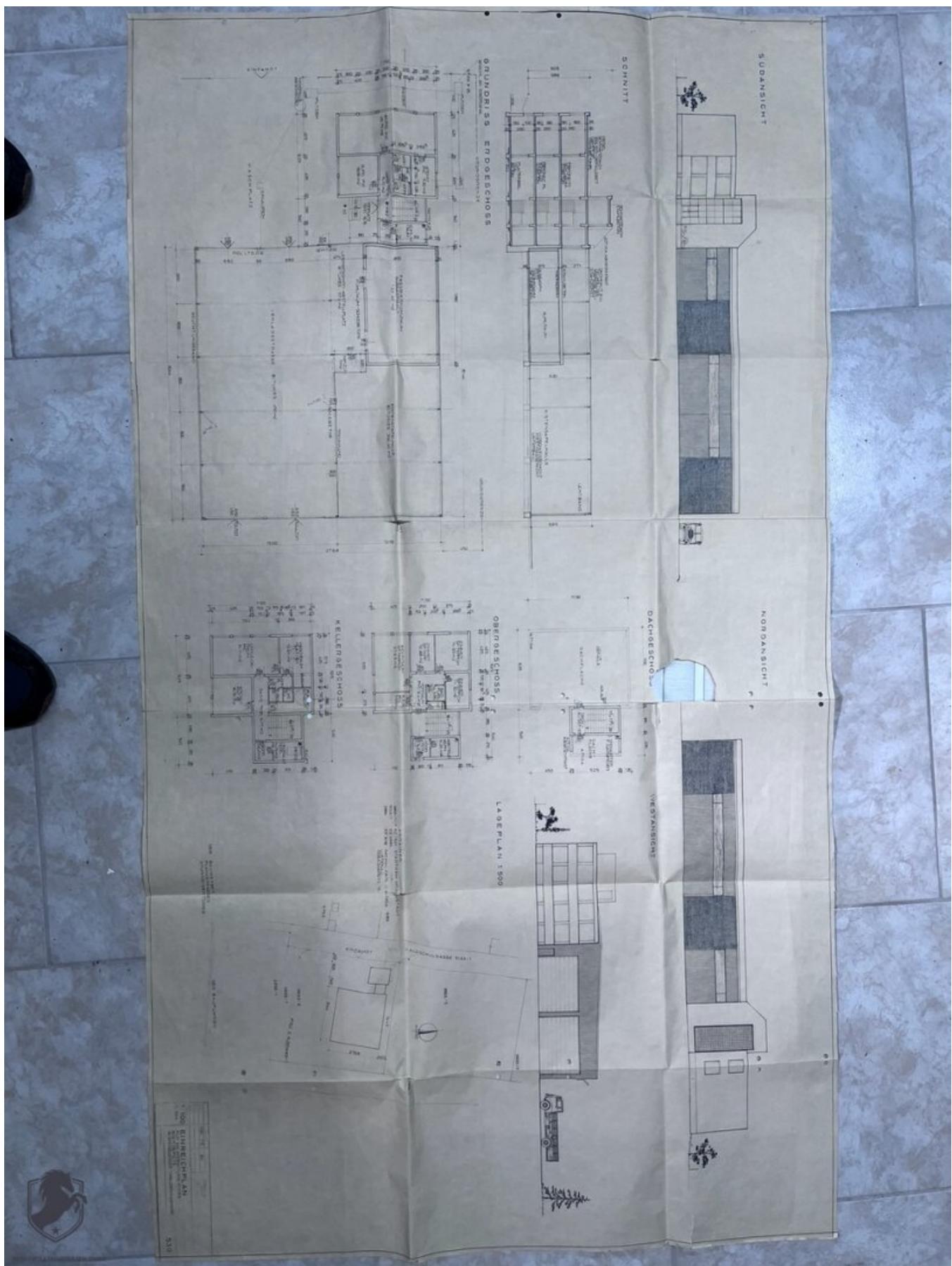
ANSCHL. AN STADTWAHL — — — — — GRUNDGRENZE



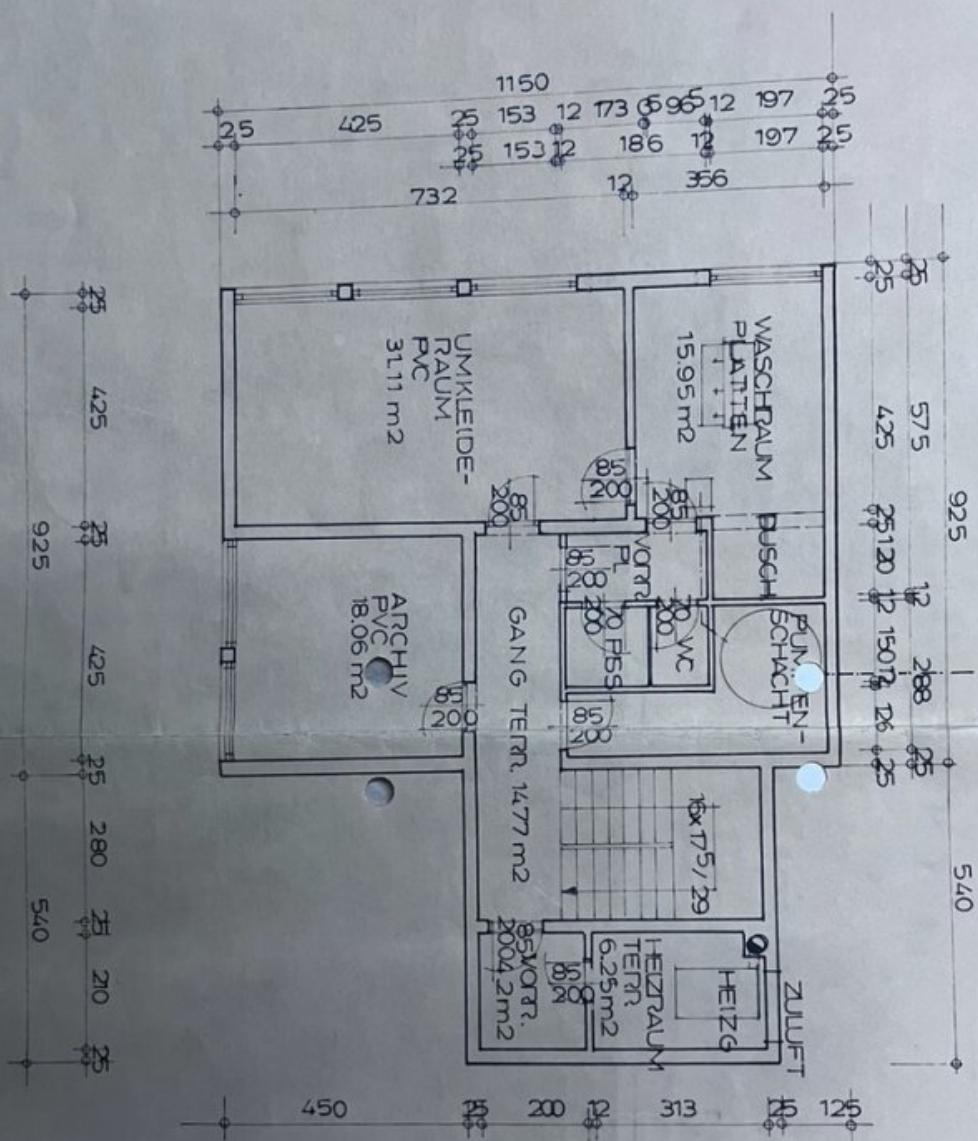






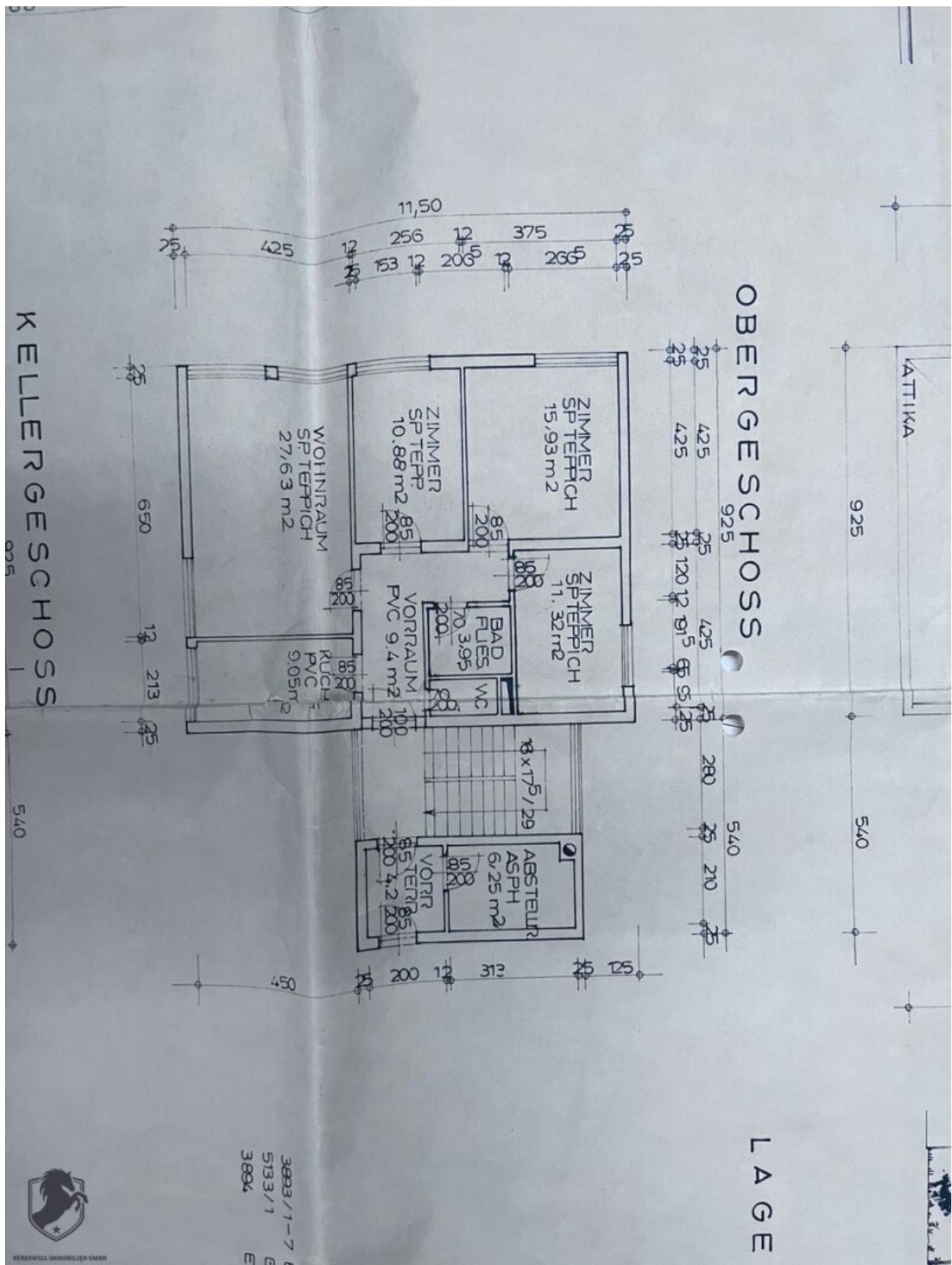


KELLER GESCHOSS



OBERGESCHOSS

LAGE



DACHGESCHOSS

900

280

235

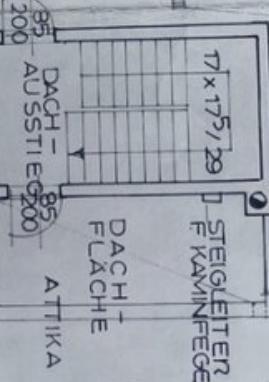
VIESTANS

11,50

GEFÄLLE

ABLAUF

DACHFLÄCHE



OBERGESCHOSS

925

540

LAGE

25 425 25 120 12 915 25 25 425

50

ZIMMER



BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

„RADTOEN WANN“ USTADT

MICHAL
WISTENÄYHTÖN 19
ROSEGOGEN

WALDSCHULGASSE 513

EINFAHRT

65

626 626

三

450

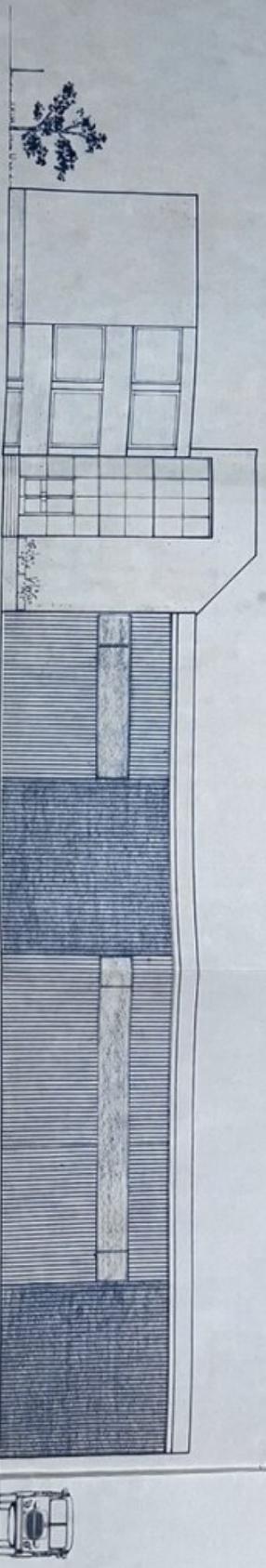
2760

566

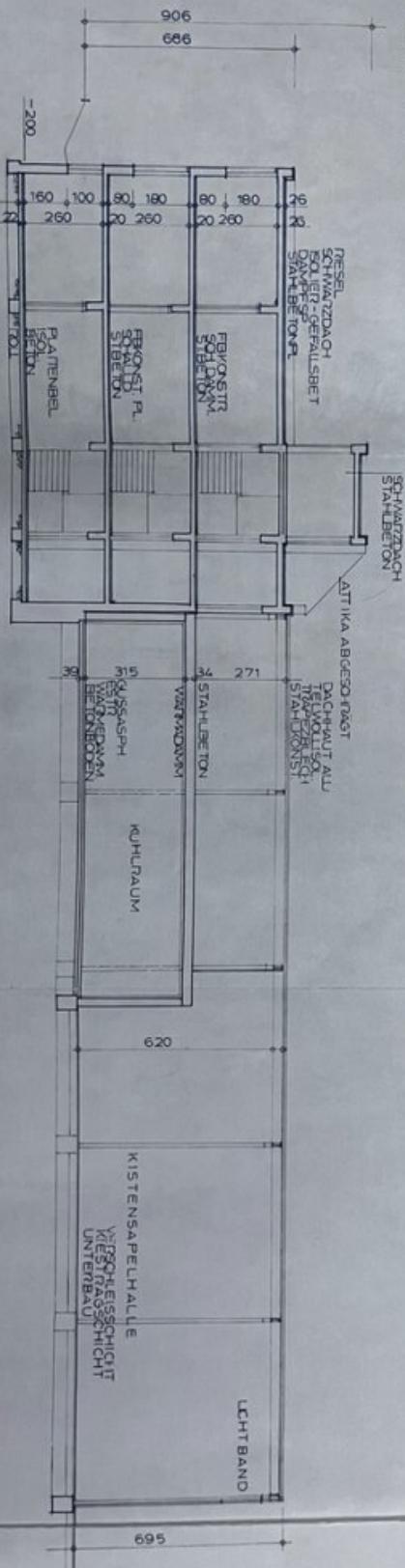
11896



SÜDANSICHT



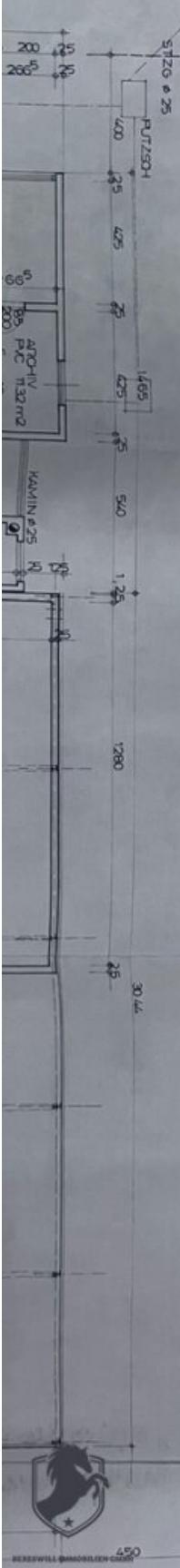
SCHNITT



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

ANSCHL. AN STÄDTKANAL

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 Miettertrag, **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