

**Voll klimatisierte und geheizte Gewerbehalle in
Oberwaltersdorf – nahe Bahnhof**



Objektnummer: 243

Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	320,00 m²
Bürofläche:	30,00 m²
WC:	1
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.400,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
USt.:	680,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Gaia

Gaius Immobilien GmbH
Mitterweg 25
2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Gewerbeimmobilie in Oberwaltersdorf, Niederösterreich!

Voll beheizte und akklimatisierte Halle mit Büro für Ihr Autohaus oder Fitnesscenter.

Diese beeindruckende Halle mit großer Glasfront, mit einer großzügigen Fläche von 320 m² + 30 m² Büro + 500 m² Parkplatz-Fläche bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur, die Sie begeistern wird.

Das Büro ist aus ein sehr gut isolierter und schöner Doppelcontainer, den könnte man auch entfernen oder im freien Aufstellen, wenn man mehr Platz in Halle benötigt!

Die Halle aus 12 cm Therme-Isolierpaneele und Büro sind Vollklimatisiert und beheizt mit 3 x 4KW Klima/Wärmepumpen/Heizung.

Die Halle, mit einer Innenhöhe zwischen 6 - 7 m, ist im Winter ohne Heizung bei ca. -2 Grad nie kälter als ca.8-10 Grad plus, und auch die 4 öffnenbare Dachluken garantieren auch im Sommer ein super Raumklima!

Bahnstation ist ca.800 m entfernt sowie Autobusstation!

Gesamt-Miete: Netto-Miete € 3.000/Monat + € 400/Monat Netto-Betriebskosten (Grundsteuer/Versicherung/Wasser/Kanal/ Mistabfuhr) + 20 % Umsatzsteuer.

Mietdauer: 3 Jahre mit Verlängerung

Günstiger Stromtarif über uns -zur Zeit ca.22 Cent/KW/Stunde für Verbrauch und Netzkosten zzgl. MwSt.!

Bereits vermietete Nachbarhalle bezahlt bei konstanter Raumtemperatur von ca.21-22Grad im Winter und Sommer (Klima) lediglich mit Licht u. Strom lediglich 250.- Netto im Monat-bei Heizung und Kühlung 7 Tage die Woche!

Die 4 KW Wärmepumpen sind Heizung und Klima in einem.

Will man mehr als 20-21 Grad haben, könnte man noch weitere montieren, das kostet ca.2.000.- pro Gerät! Die brauchen keine Wartung oder fast keine, jedenfalls nicht so kompliziert wie Gas oder Ölheizung!

Die Halle passt ideal für ein Autohaus, Fitnesscenter oder Lager.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Stellplatz, der Ihnen und Ihren Mitarbeitern bequemes Parken ermöglicht. Darüber hinaus stehen Ihnen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, was die Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten erheblich erleichtert.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens vernetzt und erreichen problemlos die umliegenden Städte und Gemeinden. Dies macht die Halle nicht nur ideal für Ihr Unternehmen, sondern auch für potenzielle Kunden und Geschäftspartner.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <3.000m
Post <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <6.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap