

Installationsbetrieb in frequentierter Lage



Objektnummer: 310903

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Mattersburger Straße |
| Art: | Halle / Lager / Produktion |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 7000 Eisenstadt |
| Baujahr: | 1983 |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 493,20 m ² |
| Lagerfläche: | 394,80 m ² |
| Stellplätze: | 14 |
| Heizwärmebedarf: | D 138,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,87 |
| Kaufpreis: | 1.788.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

53.640,00 € inkl. 20% USt.

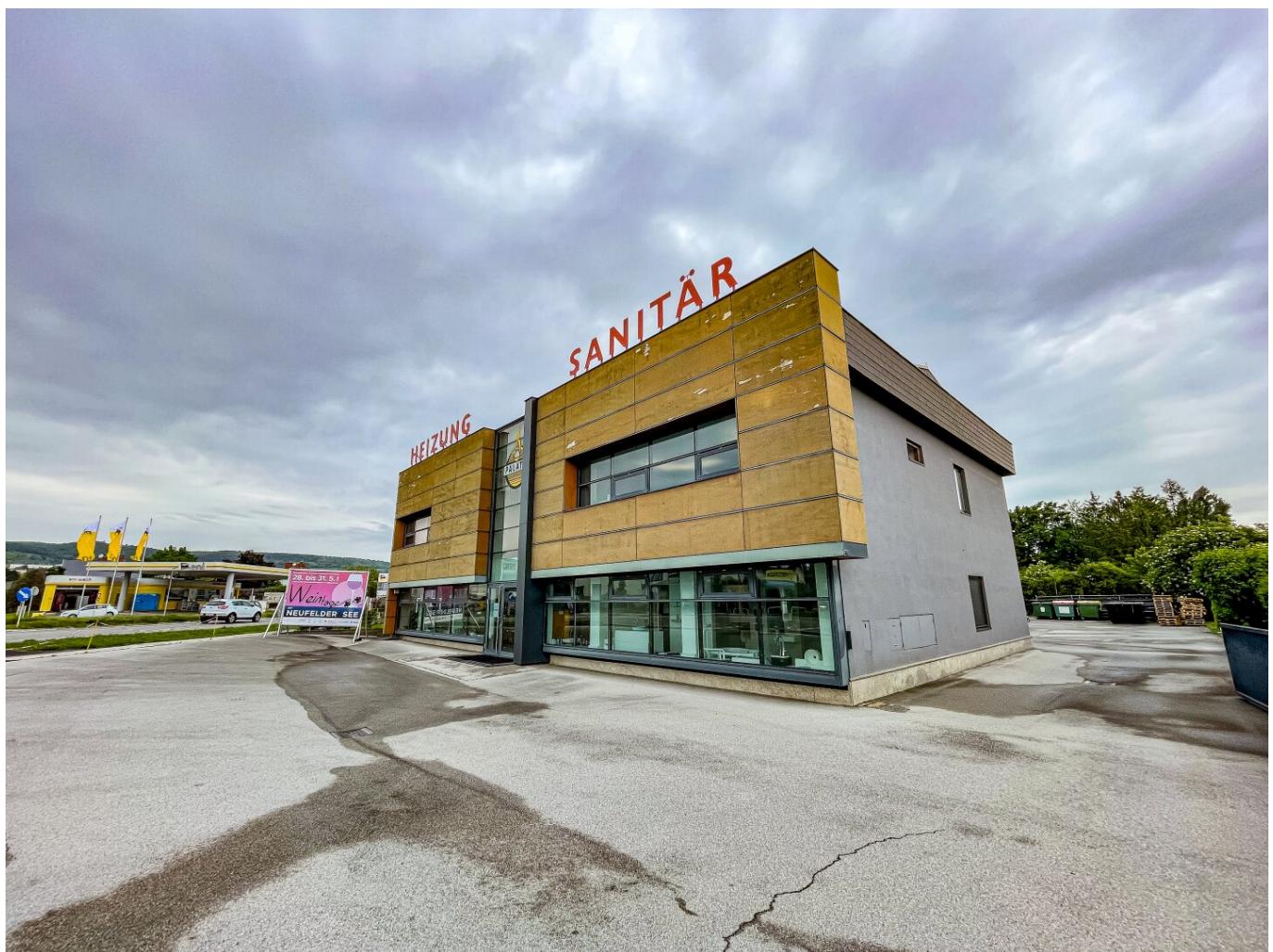
Ihr Ansprechpartner



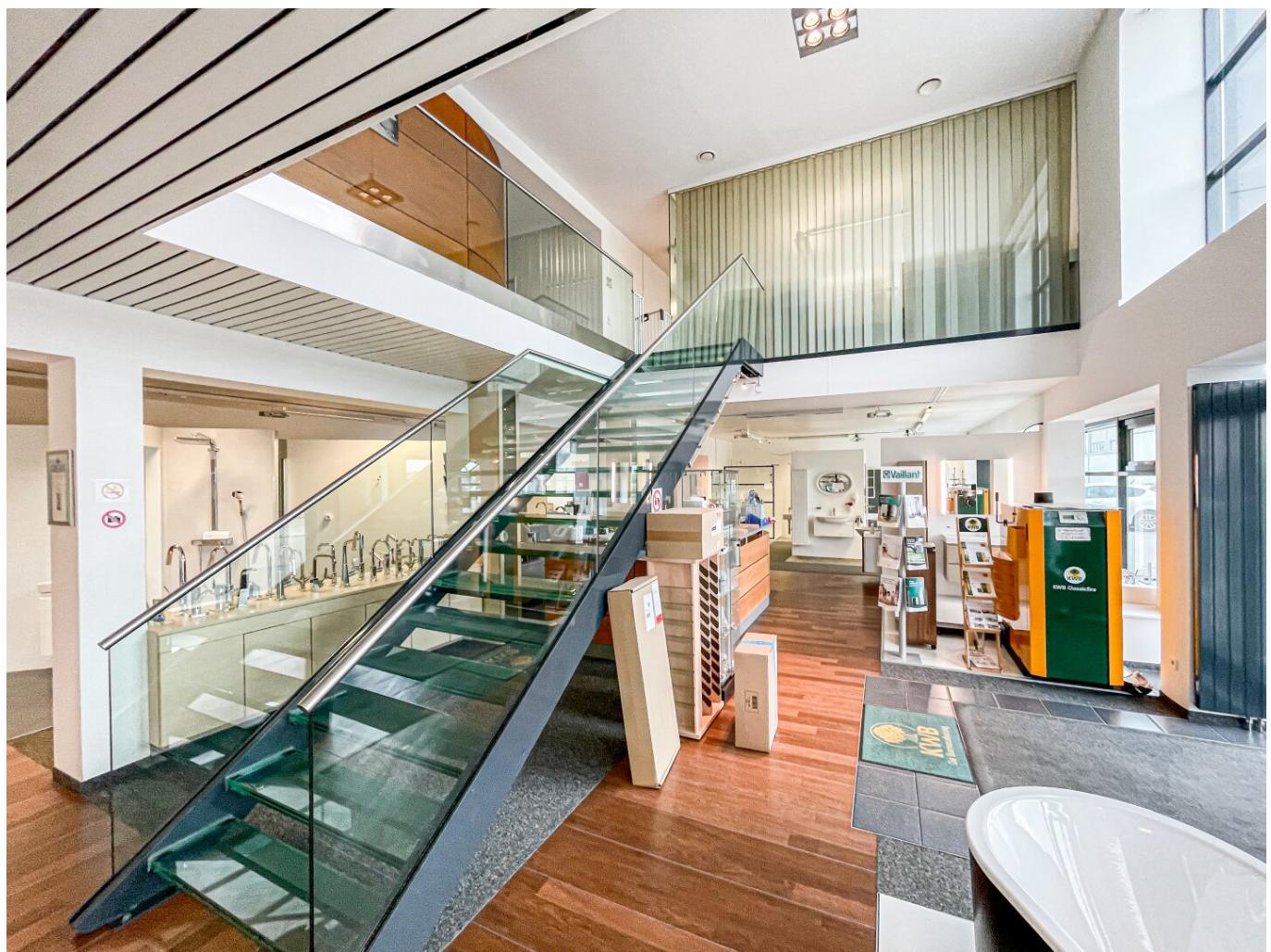
Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 95 04 082







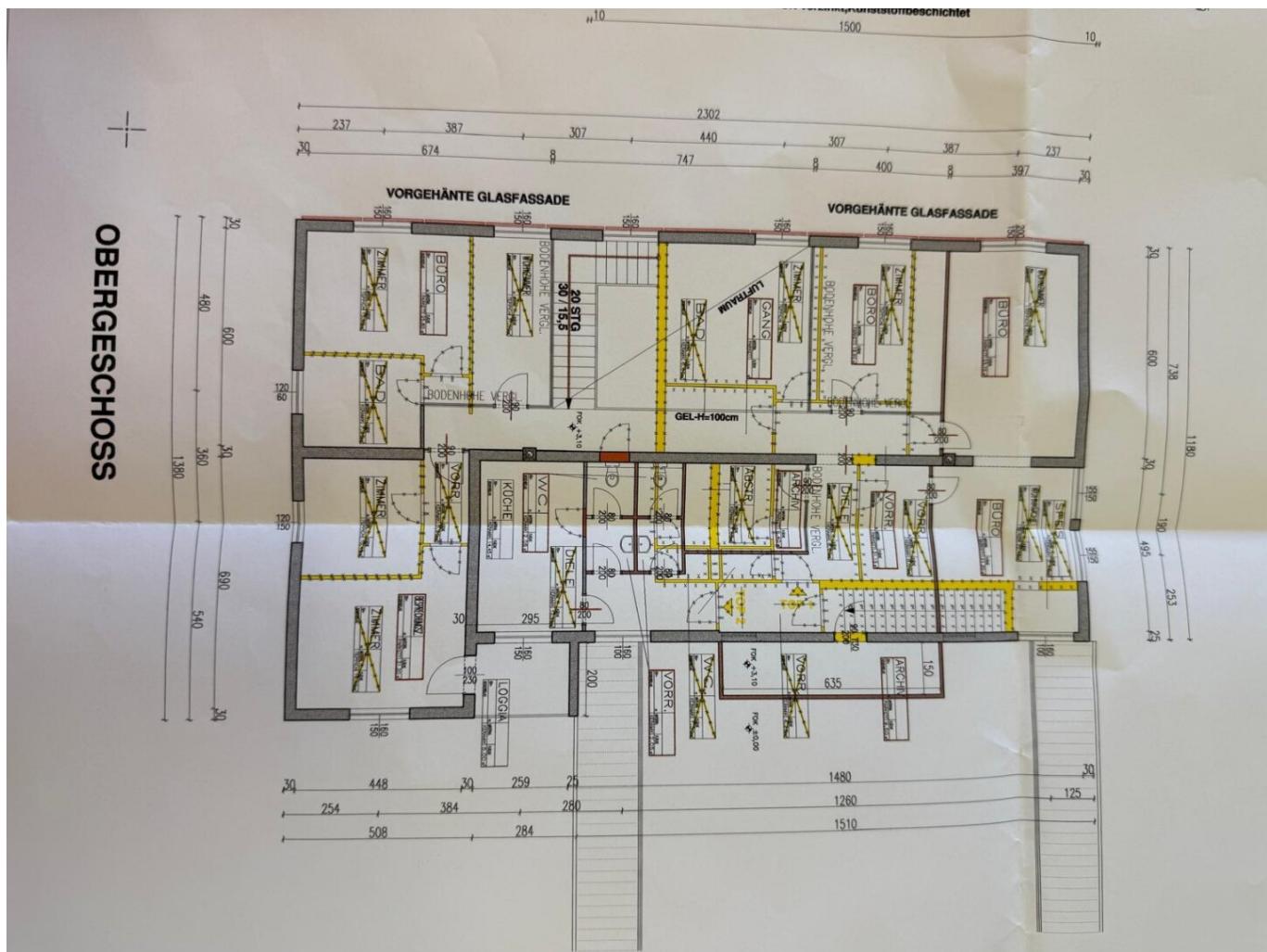




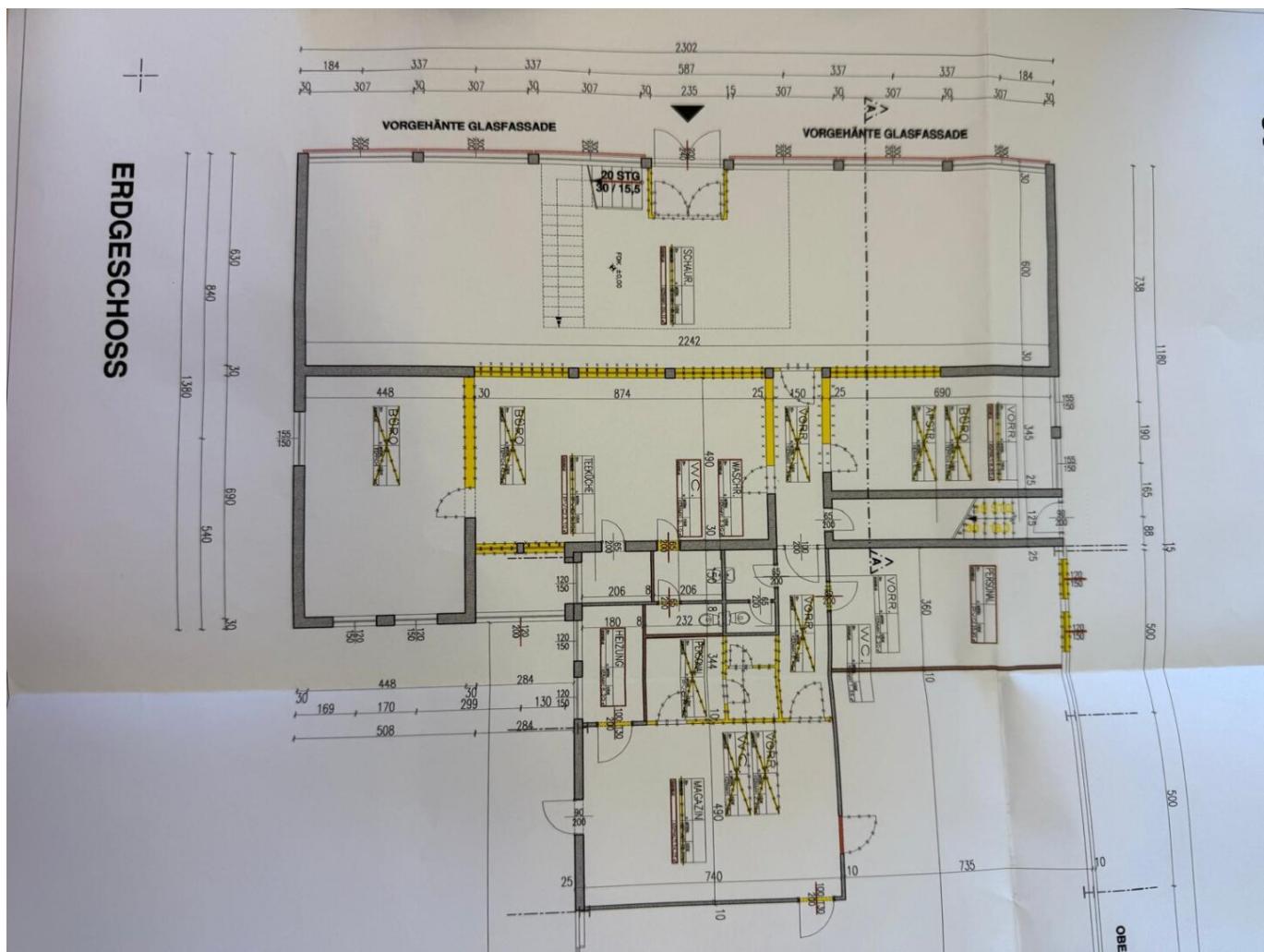




OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich gut durchdachte und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in frequentierter Lage von Eisenstadt. Die Liegenschaft vereint großzügige Verkaufs- und Büroflächen mit funktionalem Lagerraum sowie moderner Haustechnik auf hohem Niveau – und bietet damit optimale Voraussetzungen für zahlreiche Geschäftsmodelle, vom Handelsbetrieb bis zum Dienstleistungsunternehmen.

Objektdaten im Überblick

- **Nutzfläche gesamt:** ca. 493,20 m² (EG + OG)
- **Verkaufs-/Büroflächen EG:** ca. 303,70 m²
- **Büro-/Archivflächen OG:** ca. 189,50 m²
- **Lagerflächen:** ca. 54,25 m² (Regallager) + ca. 340,55 m² (Hochregallager)
- **Loggia im OG:** ca. 1,50 m²
- **Kundenparkplätze:** 7 vor dem Gebäude
- **Zusätzliche Stellplätze:** ca. 7 entlang der Lagerhalle

Flexible Nutzung auf zwei Etagen – Repräsentativ & effizient

Das **Erdgeschoss** beeindruckt durch einen ca. **250 m²** großen, **lichtdurchfluteten Schauraum** mit weitläufiger Portalverglasung, der sich ideal als Ausstellungs- oder Verkaufsfläche eignet. Der Schauraum ist im Deckenbereich offen mit lichter Höhe in das OG. Dies sorgt für ein offenes und modernes Ambiente. Ergänzt wird diese Fläche durch:

- Zwei offene Büroarbeitsplätze
- Empfangsarbeitsplatz
- Kunden-WC-Gruppe
- Personalbereich mit Teeküche, Aufenthaltsraum und eigenem Sanitärbereich

- Haustechnikraum
- Kleinteilelager / Magazin

Der Boden ist je nach Nutzung mit Fertiglaminat, Spannvelours oder Fliesen belegt. Die Decke im Schauraum ist offen gestaltet, in den Nebenbereichen abgehängt mit Sichtlamellen.

Büroetage mit hochwertiger Ausstattung

Über eine moderne Freitreppe mit Glasauftritten gelangt man in das **Obergeschoss**, das aus **vier Büroräumen, zwei Archiven, einem Besprechungsraum** mit Zugang zur **Loggia, einer voll ausgestatteten Küche** sowie einer WC-Gruppe besteht. Die Ausstattung entspricht gehobenen Standards:

- Hochwertiger Teak-Massivholzparkettboden
- Beleuchtung über Hängeleuchten
- EDV-/Elektroinstallation über Fensterbank-Installationskanäle
- Raumkühlung über drei Splitgeräte

Lagerhalle mit optimaler Funktionalität

Angrenzend an das Hauptgebäude befindet sich eine **ca. 340 m² große Hochregalhalle** (Baujahr 1983) in Stahlkonstruktionsbauweise mit Trapezblechdach. Diese verfügt über:

- Zwei groß dimensionierte Lamellenrolltore (eines elektrisch)
- Traufenhöhe ca. 3,50 m
- Bodenbelag mit robusten Terrazzoplatten
- Zufahrt & Rangierfläche direkt vor der Halle

Technik & Ausstattung

Die Immobilie überzeugt auch technisch:

- Gasbrennkessel-Heizung für Heizung und Warmwasser
- Raumlüftungsanlage & Split-Klimageräte
- Gebäude-BUS-System zur zentralen Heizungs- und Klimaregelung
- Anschlüsse für Strom, Wasser, Erdgas, Kanalisation und Telefon
- Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- Ziegelbau mit vorgehängter Holzfassade
- Eternit-Faserzementplatten-Dach
- Versiegelte Außenflächen für Kunden- und Mitarbeiterparkplätze

Attraktive Lage mit Kundenfrequenz

Die Immobilie befindet sich in **verkehrsgünstiger Lage von Eisenstadt**, eingebettet in ein gewerblich genutztes Umfeld mit guter Erreichbarkeit und Sichtbarkeit. Die Nähe zum Stadtzentrum sowie zu wichtigen Verkehrsachsen macht den Standort besonders attraktiv für Unternehmen mit Kundenverkehr, Logistikbedarf oder Beratungs-/Verkaufstätigkeit.

Diese gepflegte und hochwertig ausgestattete Gewerbeimmobilie ist sofort nutzbar und bietet optimale Bedingungen für eine Vielzahl von Branchen. Die Kombination aus großzügiger Verkaufsfläche, modernen Büros, effizientem Lagerraum und ausgezeichneter Infrastruktur macht sie zu einer guten **Investition mit Entwicklungspotenzial**.

Lassen Sie sich diese wunderbare Immobilie nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <1.250m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap