

**Moderne 1.620m<sup>2</sup> Lager- Produktionshalle in  
Autobahnnähe mit 519m<sup>2</sup> Wohn-/Bürogebäude und 273m<sup>2</sup>  
Keller!**



**Objektnummer: 960/72938**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                         | Halle / Lager / Produktion - Produktion |
| Land:                        | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                     | 7013 Klingenbach                        |
| Baujahr:                     | 2005                                    |
| Möbliert:                    | Teil                                    |
| Alter:                       | Neubau                                  |
| Gesamtfläche:                | 2.415,00 m <sup>2</sup>                 |
| Lagerfläche:                 | 1.620,00 m <sup>2</sup>                 |
| Bürofläche:                  | 522,00 m <sup>2</sup>                   |
| Bäder:                       | 4                                       |
| WC:                          | 11                                      |
| Keller:                      | 273,00 m <sup>2</sup>                   |
| Heizwärmebedarf:             | <b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:                   | 1.200.000,00 €                          |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 496,89 €                                |
| Provisionsangabe:            |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Vanek**

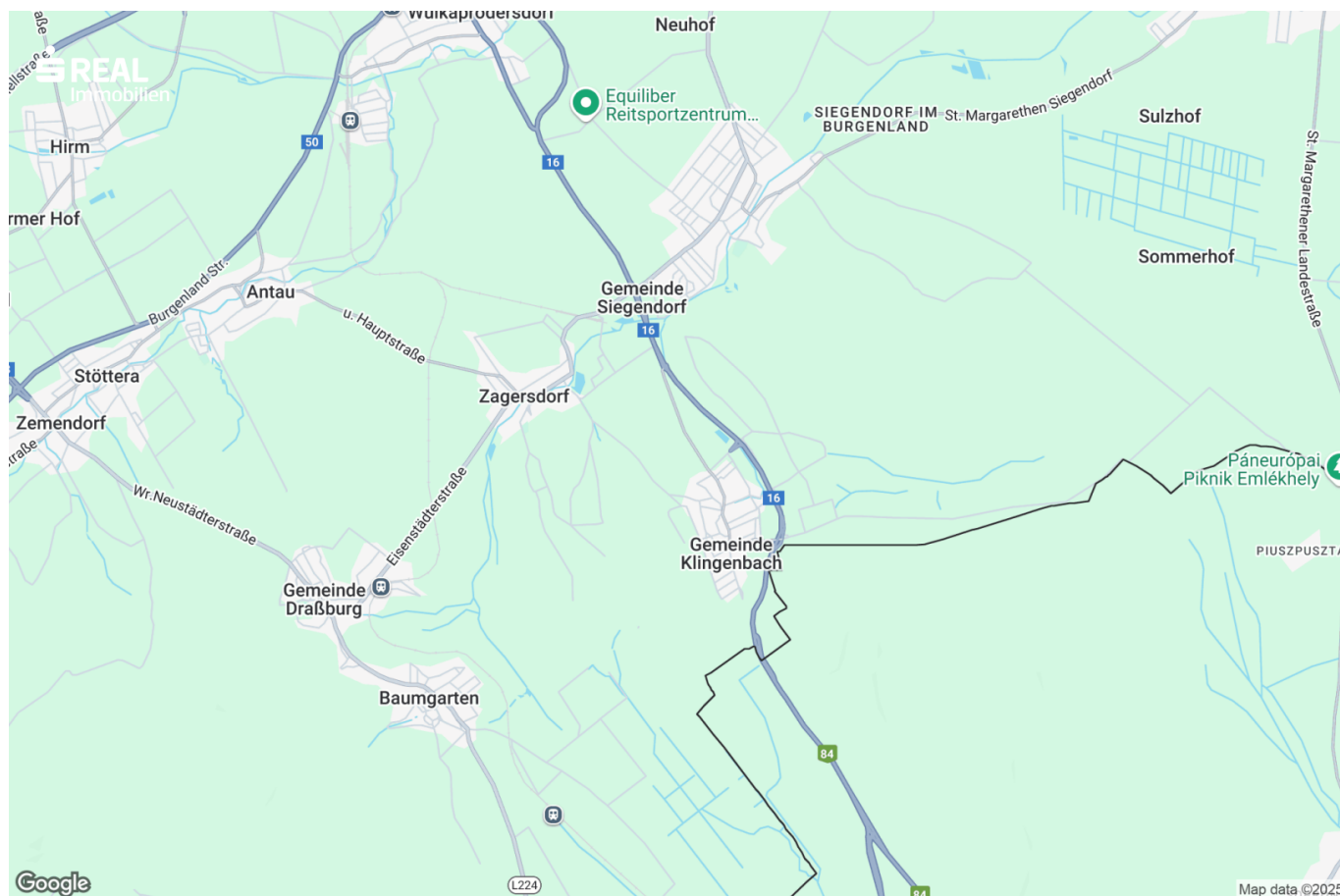
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling











## Objektbeschreibung

**Wolf-System** bzw. **Wolf-Haus** errichtete Lager- & Produktionshalle mit **1.620 m<sup>2</sup>** auf Industriebeton mit direkt angeschlossenen 519m<sup>2</sup> großen Wohn-/Bürogebäude in Holzriegelbauweise, dazu gehöriger Keller mit weiteren **273 m<sup>2</sup>** aus dem Jahr 2005 (Lift 2008).

Im **Bauland Betriebsgebiet**, nahe Kreisverkehr Klingenbach gelegen, auf **6.825 m<sup>2</sup>** Eigengrund.

**Ausgestattet mit** Alarmanlage, Klimatisierung der Halle, 110kW Pelletheizung über Fußboden- und Radiatorheizung, sowie Solar + Pellet -Warmwasserversorgung über 1.000l Pufferspeicher, Regenwassersammelanlage für das Brauchwasser, Liftanlage im 2 geschossigen Wohn-/Bürogebäude (KG: 273m<sup>2</sup>, EG 268m<sup>2</sup>, DG 251m<sup>2</sup>). Angeschlossenes **Flugdach** für weitere Lagerfläche, sonst **15° Satteldach**, Brucha-Thermodach **U-Wert 0,364 W/m<sup>2</sup> K**.

**Isolierte Stahl-Sektionaltore**, lichte Höhe 4,6m, **in der Halle** 6,1m bzw. 6,7m und bis zu 9m.

**Aufgeschlossen durch** Wasserversorgung, Strom, Kanalanschluss, Internet, Kabelanschluss.

**Das Bürogebäude** verfügt **im EG** über Garderobe, 4 Büros, Besprechungsraum, Küche, Damen und Herren WC Anlage, Endkontrolle, Gangflächen, sowie **im KG** über eine Eingangshalle, Archiv, Heizraum, Pelletlager, Waschküche, Damen und Herren WC, Garderobe, Duschaum, Aufenthaltsraum, Werksraum, Lagerraum, Elektrozentrale, Gangflächen und **im DG** über Zimmer, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Toiletten, Garderobe, Gangflächen

**Die Halle** verfügt über mehrere abgetrennte Abteilungen sowie rückseitig über einen hohen Lagerraum, Versorgungsschächte, derzeit für Luftdruck, Vakuum, Nutzwasser, Ortswasser, Wasserkühlung (Vor- und Rücklauf jeweils 6/4 Zoll).

Die Betriebsliegenschaft wird **geräumt** übergeben. Weitere Unterlagen liegen vor.

Die Nähe zum **Einkaufszentrum** sowie zur **Autobahn** machen die Lage besonders, ebenso das **Ambiente "im Grünen"**.

Bitte um **schriftliche Anfrage** über das Kontaktformular, beachten Sie bitte auch stets Ihren **Spamordner!**

**Kaufpreis: EUR 1.200.000,-**

**Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.