

**Großzügiges Gewerbegrundstück - Ihre Chance ! Share - Deal - Möglich !**



**Objektnummer: 54904**

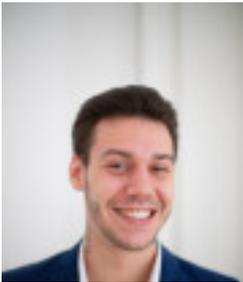
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3871 Alt-Nagelberg
<b>Nutzfläche:</b>	11.671,26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95.583,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Philipp Stummer**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Haupteingang

Eingang 2

Eingang 3



Eigenes  
Brunnenhaus



Bürogebäude, teilvermietet,  
800 m2





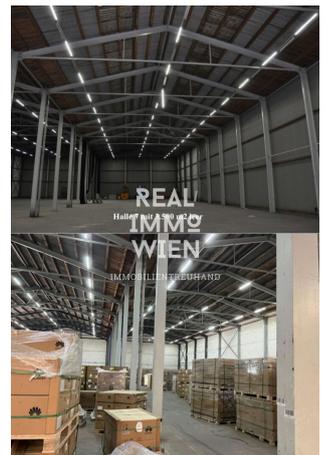
Altes Ziegelgebäude, steht



Formenlager 80 m2 leer,  
nicht vermietet



Halle mit 3.500 m2, vermietet



Halle mit 2.900 m2



REAL  
IMMO  
WIEN

Lagero-Eaton, Halle 7 vermietet



IMMOBILIENTREUHAN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Alt-Nagelberg, einer aufstrebenden Gemeinde in Niederösterreich, wo sich Ihnen eine herausragende Gelegenheit im Bereich Industrie und Gewerbe bietet!

Diese beeindruckende Immobilie erstreckt sich über großzügige 95.000 m<sup>2</sup> und ist ideal für Unternehmen, die Wachstum, Sichtbarkeit und eine hervorragende Infrastruktur suchen. Die Nutzfläche beträgt ca 11.000 m<sup>2</sup>.

Die Lage in Alt-Nagelberg punktet nicht nur durch ihre ruhige und dennoch zentrale Umgebung, sondern auch durch eine exzellente Verkehrsanbindung. Dank der nahen Busverbindungen und des Bahnhofs sind Sie und Ihre Mitarbeiter jederzeit bestens vernetzt. Dies ermöglicht nicht nur eine einfache Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Geschäftspartner, sondern fördert auch die Attraktivität Ihres Unternehmensstandorts für potenzielle Mitarbeiter.

Die weitläufigen Flächen bieten Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Produktionsstätte, Lagerhalle oder für die Errichtung eines modernen Bürokomplexes – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Die großzügige Grundstücksfläche ermöglicht zudem eine flexible Planung und Erweiterung Ihres Unternehmens, sodass Sie auf zukünftige Herausforderungen optimal reagieren können.

Die Umgebung von Alt-Nagelberg ist geprägt von einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld und einer starken Gemeinschaft. Hier profitieren Sie von einem stabilen Netzwerk aus Unternehmen, Dienstleistern und Fachkräften, die gemeinsam zur positiven Entwicklung der Region beitragen. So entsteht nicht nur ein idealer Standort für Ihr Gewerbe, sondern auch ein Ort, an dem langfristige Beziehungen und Synergien entstehen können.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihre unternehmerischen Träume zu verwirklichen! Der Kauf dieser Immobilie in Alt-Nagelberg ist nicht nur eine Investition in ein Grundstück – es ist eine Investition in die Zukunft Ihres Unternehmens. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um das volle Potenzial dieser beeindruckenden Gewerbefläche zu entdecken!

Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem nächsten Schritt in eine erfolgreiche Zukunft unterstützen zu dürfen. Machen Sie Alt-Nagelberg zu Ihrem neuen Unternehmensstandort und profitieren Sie von den zahlreichen Vorteilen, die diese erstklassige Immobilie zu bieten hat!

### Grundstück & Gebäude

- Gesamtgrundfläche: ca. 95.000 m<sup>2</sup>, komplett eingefriedet
- Gebäude: ca. 11.000 m<sup>2</sup> Hallenflächen + Bürogebäude, Werkstätten, Pförtnerhaus,

Lager, Versammlungssaal, Luftschutzbunker etc.

- Infrastruktur
- 2 eigene Brunnen (einer mit Trinkwasserbescheid, > 11.000 l/h)
- Eigene Trafostation (1,6 MW, stillgelegt, reaktivierbar)
- PV-Großanlage (1,4 MW, Einnahmen ca. 260.000 €/Jahr) + Genehmigung für weitere 0,5 MW
- Glasfaseranschluss, Handymasten mit laufendem Mietvertrag
- Geplante Projekte: Batteriespeicher (150 KW), mögliche Windturbinen

#### Nutzung & Einnahmen

- Mieteinnahmen aktuell: ca. 113.000 €/Jahr
- Ab 11/2025 mit Fischzucht: ca. 161.000 €/Jahr
- Zusatzerträge durch PV-Anlage: ca. 260.000 €/Jahr

Potenzial: weitere Hallenflächen (aktuell ca. 6.000 m<sup>2</sup> Leerstand) sowie neue PV-/Energieprojekt

#### Betriebskosten/Jahr

- Grundsteuer 2.522,16, €
- Kanal 2.251,40 €

- Gas 6.908,69 €
- Strom 5.500,- €
- Wasser 666,68 €
- Betriebskosten Gesamt 17.848,93 €

## Verkaufsvarianten

### Variante 1 – Angebot

- Verkauf nur Liegenschaft ohne PV-Anlagen
- Bestehende Mieteinnahmen + Ausbaupotenzial
- Kaufpreis: 1.600.000 €

### Variante 2 – Erweitertes Angebot

- Liegenschaft inkl. laufender PV-Anlage (1,4 MW, ca. 260.000 €/Jahr Ertrag)
- Gesamteinnahmen: ca. 421.000 €/Jahr
- Kaufpreis: 2.800.000 €

## Variante 3 – Energiepark & Entwicklung

- Gesamtareal mit allen Infrastrukturreserve(n) (PV, Wasser, Trafostation, Entwicklungspotenzial für Energiepark Waldviertel, Seminare, Fischzucht, Wasserstoff, Windkraft)
- Fokus auf langfristige Wertsteigerung und Energiewirtschaft
- Kaufpreis nach Absprache (auf Basis Variante 2 erweiterbar)

## Fazit

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Investoren, Projektentwickler und Unternehmen im Bereich Energie, Logistik oder Produktion.

Besonders attraktiv sind die laufenden Einnahmen, die PV-Erträge und das große Entwicklungspotenzial zum Energiepark Waldviertel.

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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 <6.000m  
Apotheke <7.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <9.000m

### Kinder & Schulen

Schule <7.500m  
Kindergarten <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m  
Bäckerei <7.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <7.500m  
Geldautomat <7.500m  
Post <500m  
Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap