

**Vermiete Lagerhallenkomplex mit 5 Lagerhallen in  
Unterwaltersdorf zu verkaufen - 1.800m<sup>2</sup> Nutzfläche**



**Objektnummer: 7939/2300162087**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2442 Unterwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Lagerfläche:</b>	1.692,01 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	25
<b>Kaufpreis:</b>	1.850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### DI (FH) Benjamin Heidegger

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410040

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







Und, noch immer  
auf der Suche nach  
dem richtigen  
Immobilienexperten?

**Benjamin Heidegger**

**IMMOBILIENEXPERTE**

BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

**0699 184 100 40**

[benjamin.heidegger@immo-company.at](mailto:benjamin.heidegger@immo-company.at)



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Du suchst eine **passende Anlegermöglichkeit**, die so nur **einzigartig ist** und **selten** in deiner Umgebung vorkommt?

Solche Größen von Lagerhallen ist ein echtes **Nischenprodukt** in der Vermietungsbranche.

Auf einem Areal von ca. 3.000m<sup>2</sup> werden aktuell 5 Lagerhallen von einer Größe zwischen 137m<sup>2</sup> bis 425m<sup>2</sup>

vermietet, ausgestattet mit 16 manuell gesteuerten Sektionaltoren und 12 Eingangstüren.

### Highlights:

- Größe ca. 23m Länge, ca. 6-18m Breite
- Stahlbetonboden 30cm, extrem belastbar
- Eigener Strom-Subzähler
- Eigener Sanitärbereich
- Ca. 4x4m Einfahrtstor, manueller Mechanismus
- Eingangstüre vorhanden
- Ausgangstüre teilweise vorhanden
- Ca. 4,88m Hallenhöhe (höchster Punkt)
- Pro Halle stehen zwischen 2-6 Parkplätze zur Verfügung, Parkplatzgröße ca. 18m<sup>2</sup>
- Hallen sind nicht beheizt
- Innenbeleuchtung wird erst arrangiert bei Vermietung
- 380V- & 230V-Steckdosen verfügbar
- Parkplätze noch nicht fertiggestellt
- Objekt noch nicht an Kanalnetz angeschlossen

## **Dich interessiert natürlich auch das Finanzielle?**

- Zwei Lagerhallen mit Nettomiete von 3.308,40€ sind bereits für 5 Jahre vermietet
- Gesamtnettomietzins für das gesamte Objekt wird zwischen 10.500-11.000€ wird angestrebt

Aktuelle Betriebskosten wurden vorab mit 1€/m<sup>2</sup> angenommen, erste Betriebskostenabrechnung steht bevor.

Grundrisse und Detailfotos mit dem Expose erhältlich, manche Fotos sind KI-generiert.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

[benjamin.heidegger@immo.company.at](mailto:benjamin.heidegger@immo.company.at)

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten 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.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap