Gewerbeimmobilie in Marchegg – Produktions- & Lagerstandort mit Zukunft



Objektnummer: 8485/56

Eine Immobilie von SR Immobilien

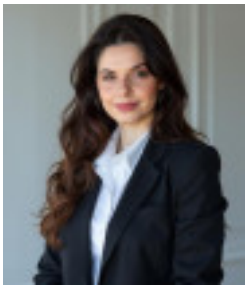
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2293 Marchegg
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	2.083,00 m²
Gesamtfläche:	6.712,00 m²
Lagerfläche:	1.723,00 m²
Bürofläche:	360,00 m²
Zimmer:	21
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	1.980.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



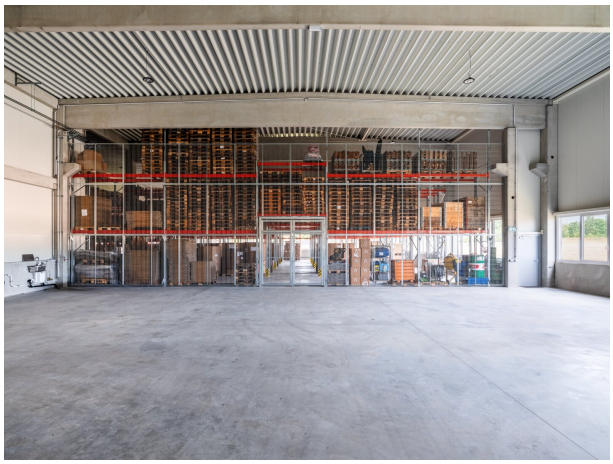
Sara Rexhepi

SR Exklusiv Immobilien
Postgasse 8B
1010 Wien

T +43 676 6008063?














ENERGIE AG

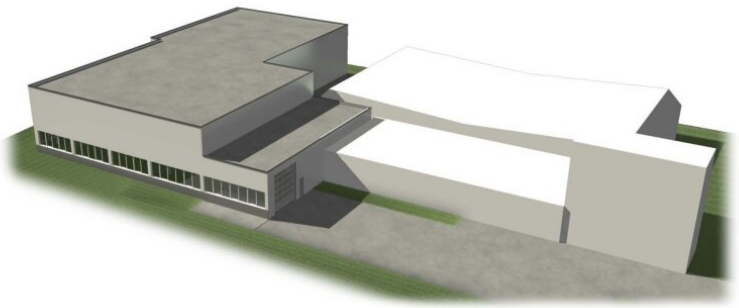




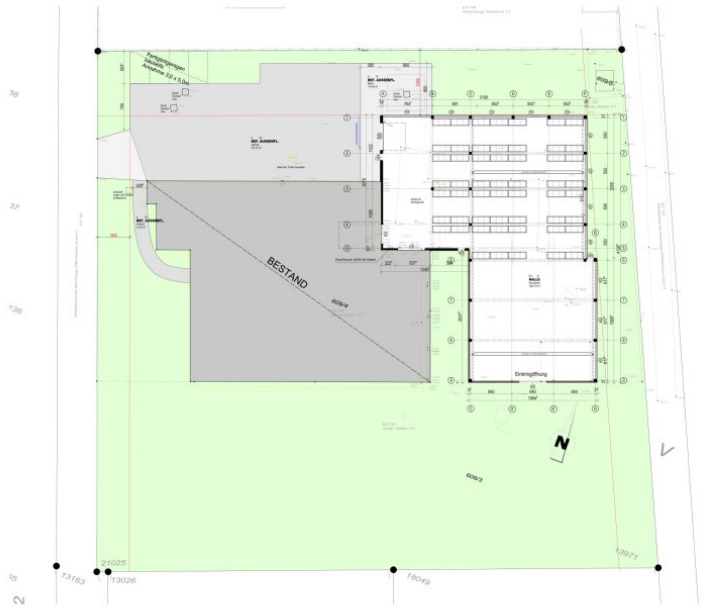




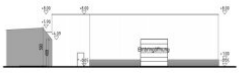




PERSPEKTIVEN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:200



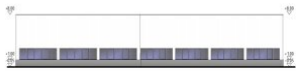
ANSICHT SÜD 1:200



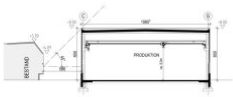
ANSICHT NORD 1:200



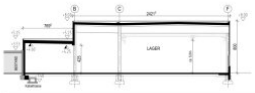
ANSICHT WEST 1:200



ANSICHT OST 1:200



SYSTEMSCHNITT ABSTAND BESTAND 1:200



SYSTEMSCHNITT ANSCHLUSS HALLE 1:200

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (EZ 751):	ca. 6702 m²
BEBAUTE FLÄCHE HALLE EG:	1070 m²
BEF. AUSSENFL. BETON:	118 m²
BEF. AUSSENFL. ASPHALT:	614 m²

FLÄCHEN

UMBAUTER RAUM HALLE:	8085 m³

KUBATUR

Objektbeschreibung

Repräsentative Gewerbeliegenschaft mit Erweiterungspotenzial und Photovoltaikanlage

Dieses außergewöhnliche Betriebsobjekt im Raum Marchegg vereint moderne Produktions- und Lagerhallen, großzügige Büroflächen sowie eine freie Erweiterungsfläche auf einem insgesamt ca. 6.700 m² großen Grundstück.

Eine seltene Gelegenheit für **Eigennutzer** aus Industrie, Logistik und Produktion ebenso wie für **Investoren**, die eine langfristig wertstabile Gewerbeliegenschaft in strategischer Lage suchen.

Eckdaten auf einen Blick

- **Grundstücksfläche:** 6.712 m² (Widmung: Bauland – Betriebsgebiet)
- **Gesamtnutzfläche:** 2.083 m²
    - Bürotrakt: 360 m²
    - Produktionshalle: 700 m²
    - Neue Halle: 1.023 m²
- **Verbaute Fläche:** ca. 2.173 m²
- **Freie bebaubare Fläche:** ca. 2.450 m² (Erweiterungspotenzial)
- **Photovoltaikanlage:** 120 kWp mit 300 Modulen (Baujahr 2023)
- **Eigentumsform:** Alleineigentum, lastenfrei, inkl. EVN-Trafostation (Superädifikat)
- **Verkehrswert lt. Gutachten (01.04.2025):** € 2.385.000,– exkl. USt.

Gebäude im Detail

Bürotrakt – 360 m²

Errichtet 1962 und 1997 umfassend saniert, bietet der Bürotrakt einen repräsentativen Eingangsbereich, Chefbüro, Konstruktionsbüro, Aufenthaltsraum, Teeküche, Umkleiden sowie

Sanitär- und Sozialräume. Insgesamt stehen 21 Räume mit einer Raumhöhe von ca. 2,5 bis 3 m zur Verfügung.

Produktionshalle (Altbestand) – 700 m²

Die erste Halle stammt aus 1962 und wurde 1997 modernisiert. Mit einer Bruttogrundfläche von 737 m² und einer Nutzfläche von 700 m² bei ca. 5 m Raumhöhe (nutzbar ca. 4 m) eignet sie sich optimal für Produktion oder Lager. Massive Bauweise mit Sheddach und Gebläsekonvektoren sorgen für robuste Nutzungsmöglichkeiten.

Neue Produktions- & Lagerhalle – 1.023 m²

Im Jahr 2023 entstand eine moderne Halle in Stahlbeton- und Paneelbauweise. Mit variabler Raumhöhe zwischen 4,5 und 7,5 m ist sie ideal für Hochregallager oder moderne Produktionsprozesse. Zur Ausstattung zählen ein elektrisches Sektionaltor, ein Brandschutz-Schiebetor sowie eine Fußbodenheizung. Auf dem Dach befindet sich die Photovoltaikanlage mit 120 kWp.

Außenanlagen & Infrastruktur

Das Grundstück ist vollständig eingezäunt (Metallgitterzaun, ca. 1,5 m hoch) und bietet großzügige asphaltierte Rangier- und Parkflächen. Ein eigener Brunnen versorgt Maschinen mit Kühlwasser. Zusätzlich befindet sich auf dem Gelände eine EVN-Trafostation als Superädifikat (ca. 10 m², lastenfrei).

Die Liegenschaft ist voll erschlossen: Stromversorgung 220/380 V, Wasser, Kanal und Telefonanschluss sind vorhanden.

Heizungs- und Energieversorgung

Das Bürogebäude wird über eine zentrale Ölheizung mit Radiatoren beheizt. Die Produktionshalle (Sheddach-Halle) verfügt über eine Öl-Zentralheizung mit Gebläsekonvektoren. In der 2023 errichteten Produktions- und Lagerhalle sorgt eine moderne Fußbodenheizung für ein effizientes Raumklima.

Zusätzlich gewährleistet die leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 120 kWp eine nachhaltige Stromversorgung und reduziert langfristig die Betriebskosten.

Lage & Standortvorteile

- **Wien** ist in ca. 35 Minuten erreichbar
- **Bratislava** liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist über nahegelegene Grenzübergänge hervorragend angebunden

- Fahrzeit mit dem Auto zum **Flughafen Wien-Schwechat:** je nach Route **ca. 35–40 Minuten**.
- Geplante **Bahnprojekte Richtung Slowakei** steigern den Standortwert nachhaltig
- Vollständige **Nahversorgung** mit Ärzten, Banken, Schulen, Post, Apotheke und Nahversorgern in Marchegg

Damit überzeugt der Standort durch seine **strategische Achse Wien–Bratislava** und bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen mit internationaler Ausrichtung.

Ihre Vorteile

- **Vielseitig nutzbar:** Produktion, Logistik, Lager oder als Investment
- **Erweiterungspotenzial:** ca. 2.450 m² freie Baufläche
- **Nachhaltig:** Eigene Photovoltaikanlage zur Energiekostenoptimierung
- **Sicher:** Alleineigentum, lastenfrei, sofort verfügbar

Ihr nächster Schritt

Fordern Sie das vollständige Exposé mit allen Unterlagen an und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis: Die genaue Adresse und weiterführende Unterlagen werden ausschließlich auf Anfrage über unser Büro bekanntgegeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <8.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Post <1.500m
Bank <2.000m
Geldautomat <8.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap