

**| SCHÖNES GEWERBEGRUNDSTÜCK | GUT  
VERKEHRSANBINDUNG | 5600 M2  
ENTWICKLUNGSPOTENTIAL**



**Objektnummer: 1149233**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Betriebsbaugrund
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Nutzfläche:</b>	5.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	178,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

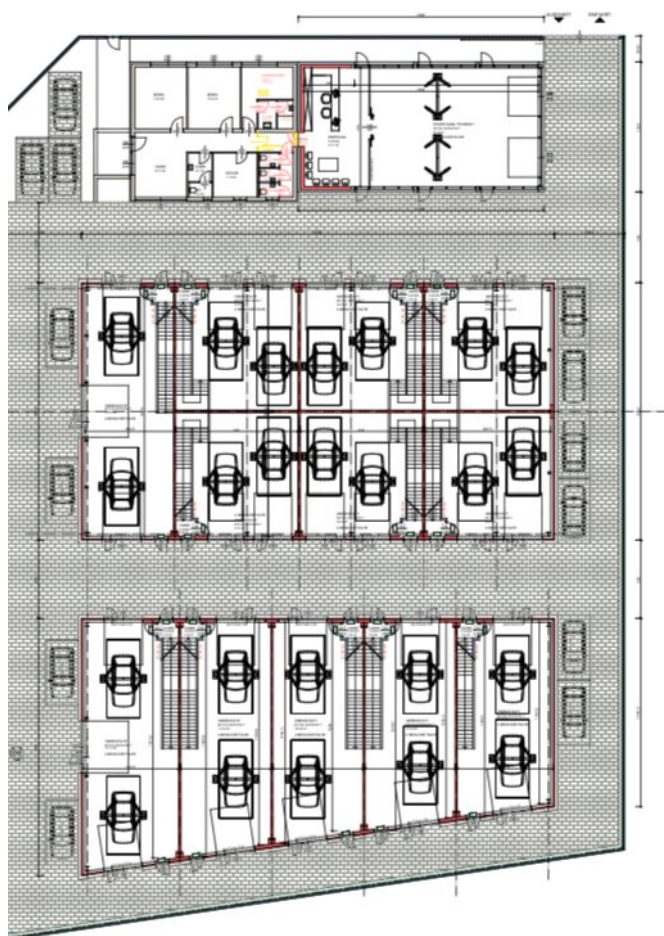


### Gerhard Zangger

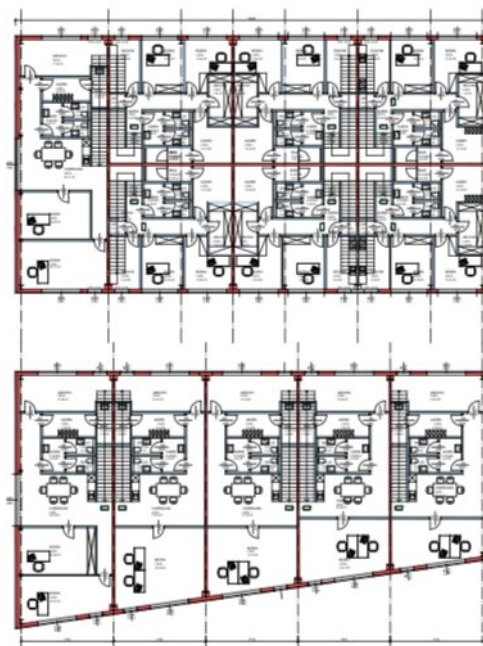
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 531 74 20  
H +43 660 531 74 20  
F +43 1 35 600 10

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



GESCHOSS M 1:100



OBERGESCHOSS M 1:100

# Objektbeschreibung

## **Gewerbegrundstück mit sehr guter Verkehrsanbindung und 5600 m<sup>2</sup> Entwicklungspotenzial!**

Zum Verkauf gelangt ein Gewerbegrundstück mit 3.150 m<sup>2</sup> Fläche in verkehrsgünstiger Lage in 2203 Eibesbrunn, unweit der Wiener Stadtgrenze. Die Liegenschaft befindet sich in einem etablierten Betriebsgebiet mit direkter Anbindung an die A5 Nordautobahn.

### **Bestehende Infrastruktur:**

- Bürogebäude mit ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ideal als Standort für Verwaltung, Vertrieb oder Kundenempfang
- Ausreichend Platz für Parkflächen oder Betriebserweiterungen
- Grundstück vollständig eben und gut erschlossen
- Widmung: Bauland – Betriebsgebiet

### **Lage & Vorteile:**

- Strategisch günstige Lage im Speckgürtel von Wien
- Rasche Anbindung an die Autobahn A5 (Anschlussstelle Eibesbrunn)
- Gute Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter

## **Entwicklungspotenzial:**

Neben der vorhandenen Infrastruktur bietet das Grundstück auch erhebliches Ausbaupotenzial – so liegt bereits ein Einreichplan für eine Halle mit ca. 5.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche vor (Garagen, Lagerflächen etc.).

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort.

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei

Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap