

Modernes Bürogebäude mit Lagerflächen - mit idealer Anbindung an die A4 – Wien – Slowakei – Ungarn



Objektnummer: 960/73306

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2471 Pachfurth
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m²
Lagerfläche:	955,23 m²
Bürofläche:	264,07 m²
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alain Zeiler

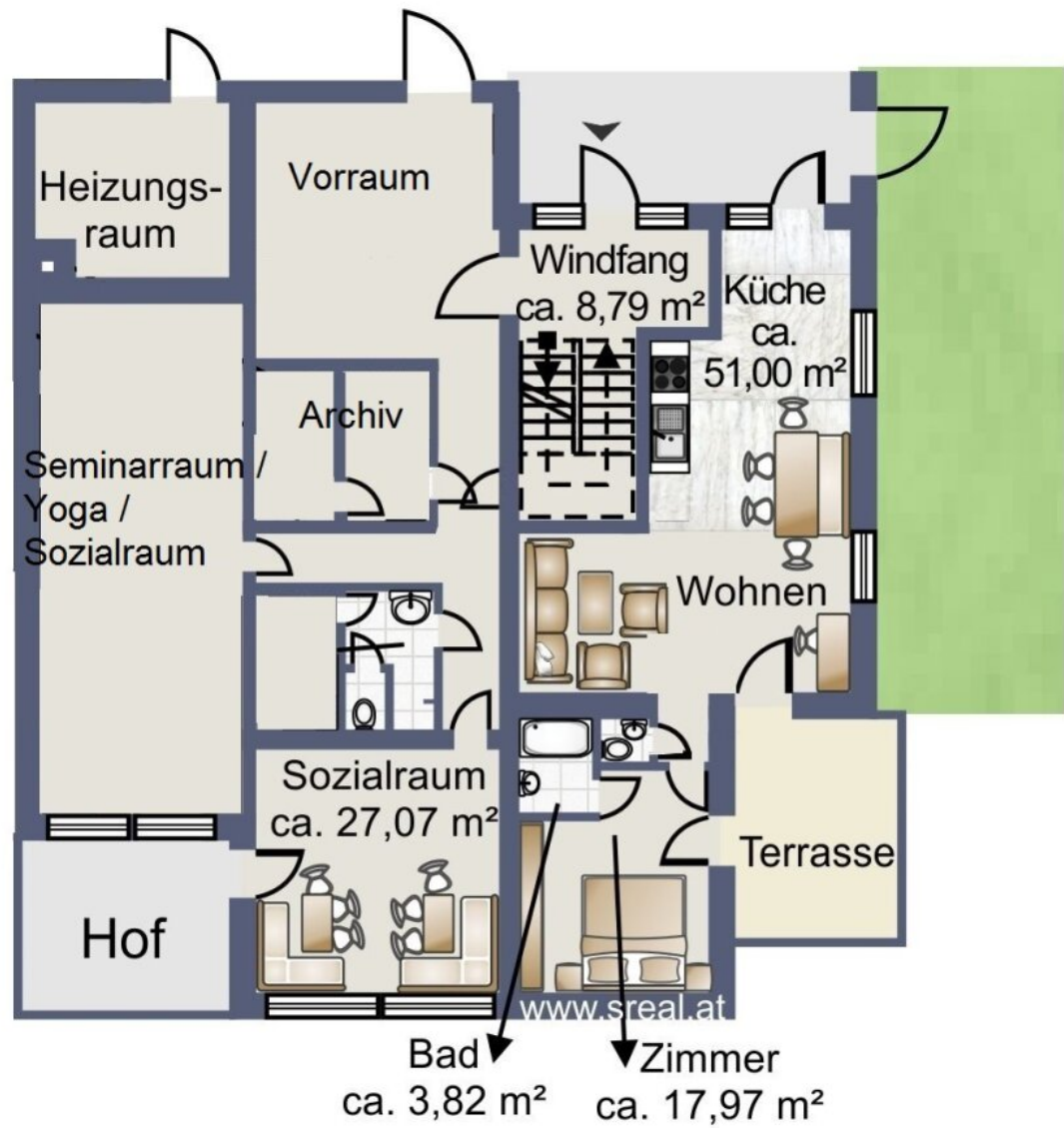
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26251
H +43 664 8182934

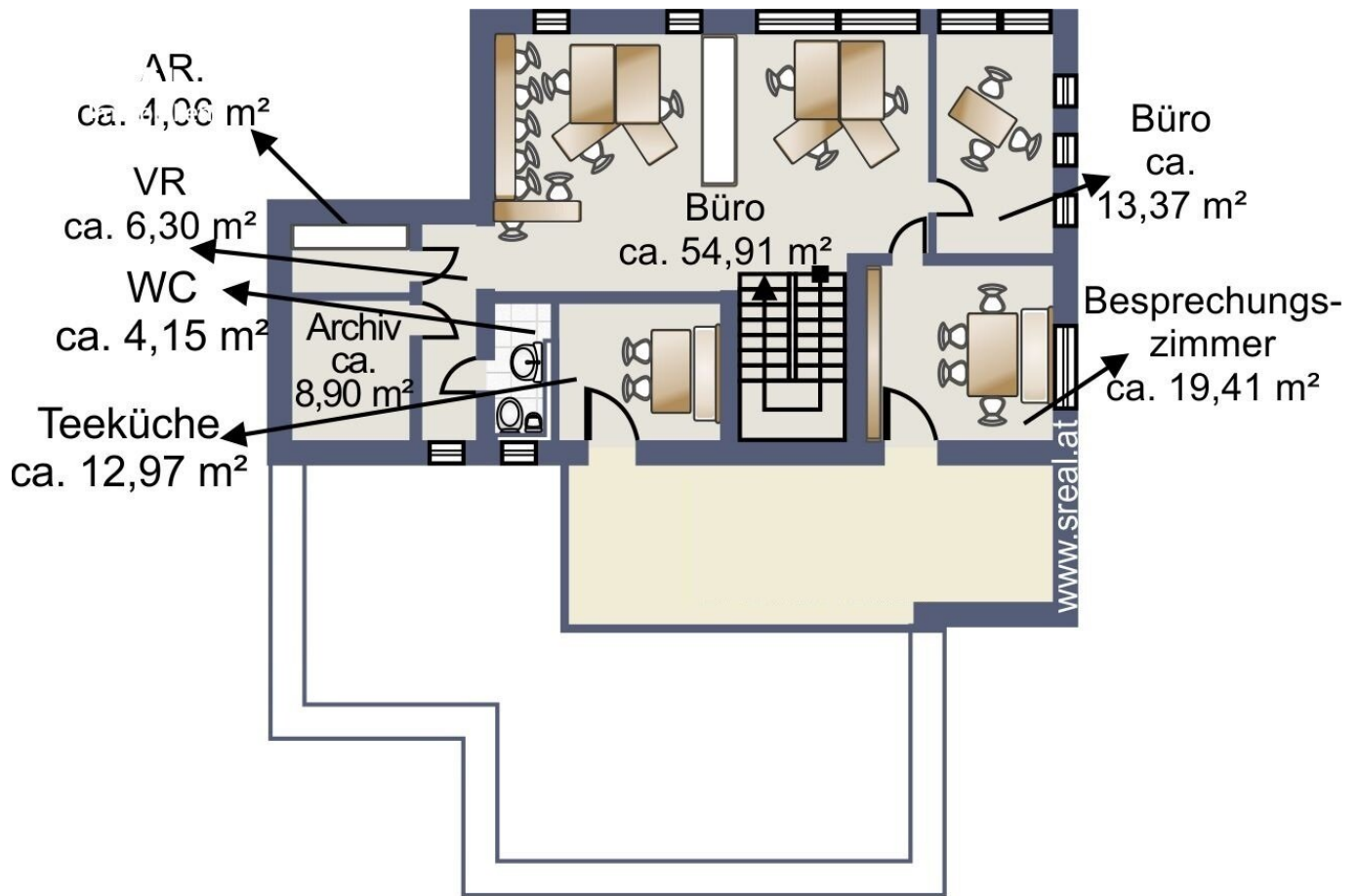




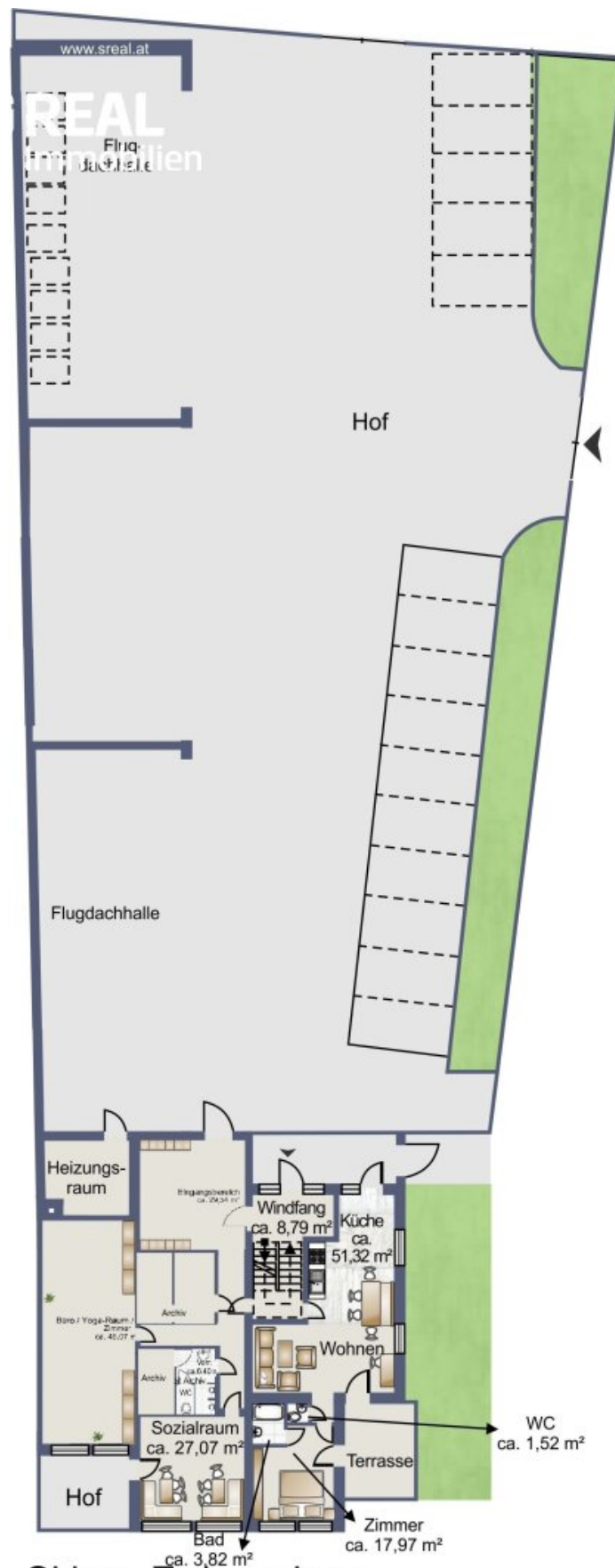




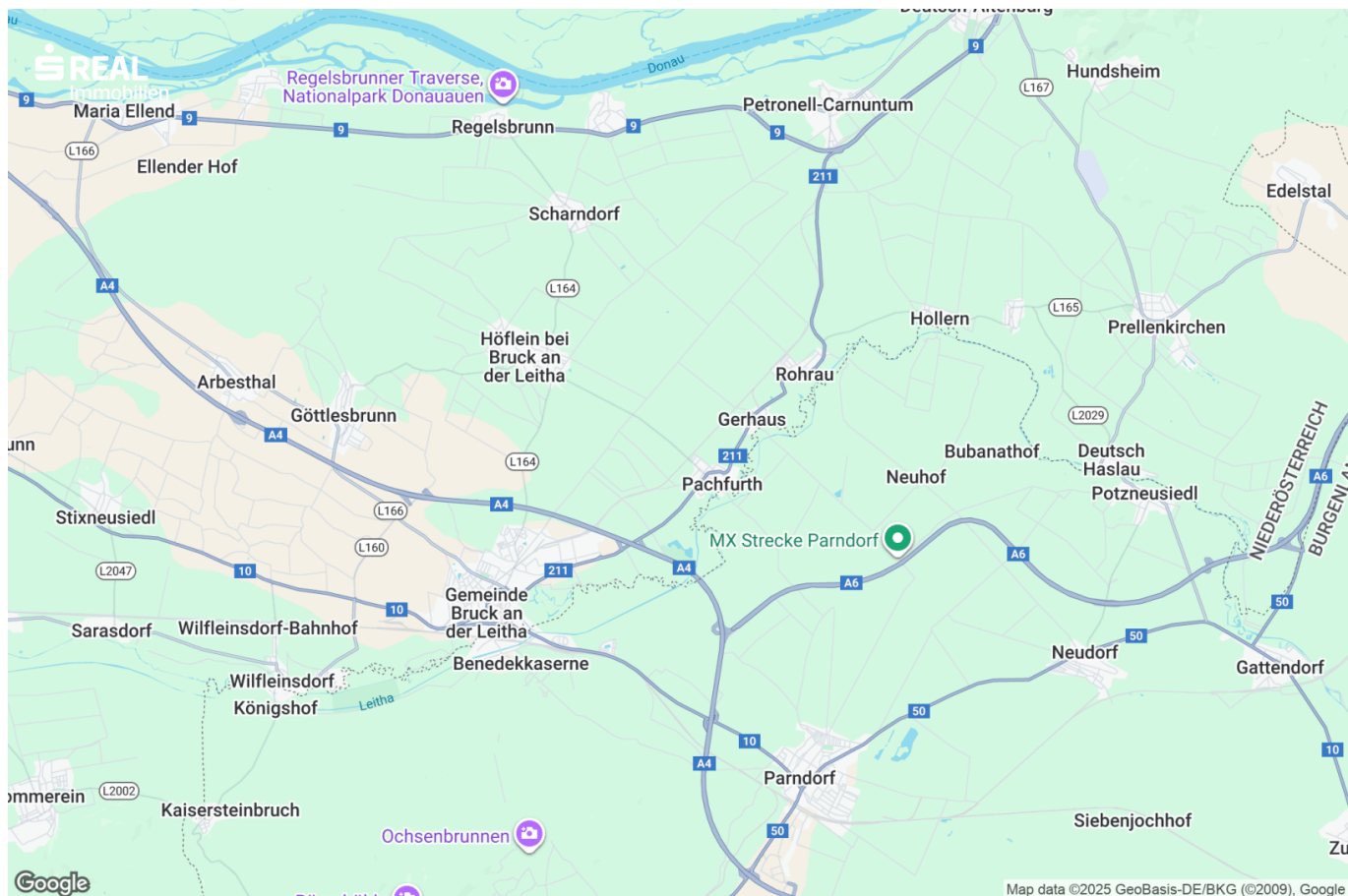
Skizze Erdgeschoss - Bürogebäude



Skizze Obergeschoss - Bürogebäude



Skizze Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Im Mittelpunkt steht ein modernes **Bürogebäude** mit einer Wohneinheit und flexibel nutzbaren Räumen, ergänzt durch großzügige **Lager- und Wirtschaftsflächen**.

Die Kombination aus Büronutzung und Lagerflächen macht dieses Objekt zu einer idealen Adresse für Unternehmer, Selbstständige und Investoren, die nach einer repräsentativen und funktionalen Lösung suchen – mit einer vielseitigen Nutzungsmöglichkeit – als Betrieb, zur Vermietung und Lagerung zugleich.

Highlights auf einen Blick:

- Moderne Büroräumlichkeiten mit flexibel nutzbaren Flächen im Erdgeschoss sowie derzeit vermieteter Büroeinheit im Obergeschoss (Übernahme möglich)
- Separate Wohneinheit im Bürogebäude – ideal für Mitarbeiter oder zur Vermietung
- Umfangreiche Lager- und Wirtschaftsflächen: Maschinenhalle, Flugdachhallen
- Photovoltaikanlagen zur Eigenversorgung und Kostenreduktion
- Pelletsheizung und Solar für Warmwasser – nachhaltige Energieversorgung
- Brunnen am Grundstück
- Attraktive Lage in Pachfurth bei Bruck/Leitha – direkte Anbindung an die A4, Flughafen Schwechat und Wien in kurzer Fahrzeit, ebenso Bratislava

Bürogebäude (Baujahr 2011)

- im Erdgeschoss stehen ca. 140 m² zur Verfügung: großzügiger Eingangsbereich, ein

Hauptraum mit 45 m², ein zusätzliches Zimmer mit einer Küchenzeile sowie Zugang zu einem kleinen Innenhof. Zudem sind in diesem Bereich geplante und vorbereitete Nasszonen für Damen- und Herren-Sanitäranlagen, die bei Bedarf fertiggestellt werden können

- zusätzlich befindet sich im EG eine separate Wohnung mit ca. 74 m²
- im Obergeschoss rund 122 m² Nutzfläche, dieser Bereich ist derzeit vermietet (eine Übernahme des Mietverhältnisses ist möglich)
- weiters sind hier ebenso ein Heizraum sowie ein Pelletslager mit ca. 15 m²

Dieses Gebäude bietet Unternehmen die Möglichkeit, die Flächen flexibel selbst zu nutzen, vollständig zu vermieten oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung umzusetzen.

Hallen & Lagerflächen

- Flugdachhalle: ca. 140 m²
- Lagerflächen (Freilager / Lager): zusammen ca. 248 m²
- Maschinenhalle: ca. 570 m²

Diese vielseitigen Gebäude bieten ausreichend Platz für Maschinen, Fuhrpark, Produktion oder Lagerhaltung.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Pachfurth, direkt neben Bruck an der Leitha und nur wenige Minuten von der Autobahn A4 - dadurch sind Wien, der Flughafen Schwechat, Bratislava

sowie Ungarn schnell erreichbar.

Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet die Lage eine hohe Attraktivität für Mitarbeiter und Kunden: kurze Wege, ausreichend Parkmöglichkeiten und eine ruhige Umgebung schaffen ideale Bedingungen für Büro- oder Geschäftsmöglichkeiten. So verbindet der Standort wirtschaftliche Effizienz mit Arbeits- und Kundenumfeld.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Detailinformationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.



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.