

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



Objektnummer: 55285

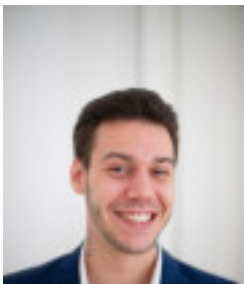
Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3871 Alt-Nagelberg
Nutzfläche:	11.671,26 m ²
Gesamtfläche:	95.583,00 m ²
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

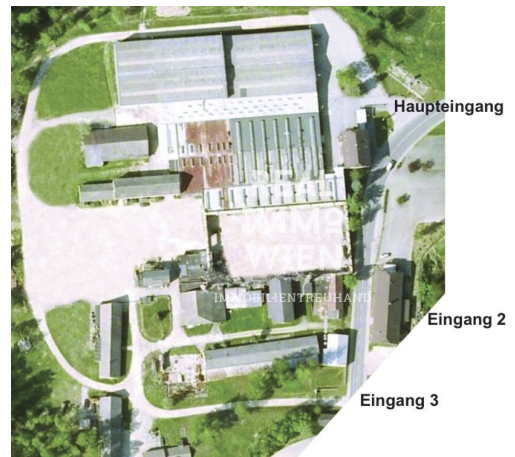


Philipp Stummer

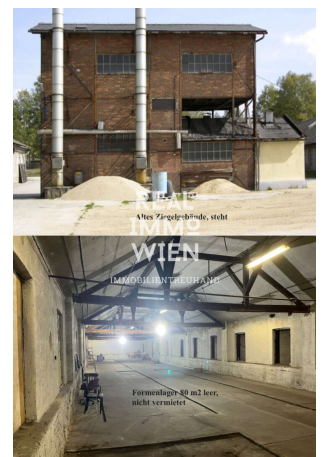
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien

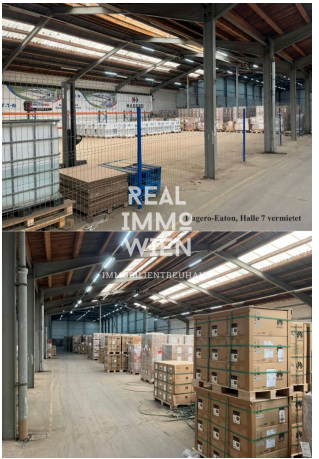
T +4315120488
H +4366499651213

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









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 m² und ist ideal für Unternehmen, die Wachstum, Sichtbarkeit und eine hervorragende Infrastruktur suchen. Die Nutzfläche beträgt ca. 11.000 m².

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 m², komplett eingefriedet
- Gebäude: ca. 11.000 m² 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)
- Glasfaseranschluss, Handymasten mit laufendem Mietvertrag

Nutzung & Einnahmen

- Mieteinnahmen aktuell: ca. 113.000 €/Jahr
- Ab 11/2025 mit Fischzucht: ca. 161.000 €/Jahr

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 €

Fazit

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

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT 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