

**Korneuburg-Nähe: Arbeiten und Wohnen! Betriebsobjekt  
in Toplage 6km zur S1. DIE Basis für Ihr Unternehmen!  
Adaptierung nach Vereinbarung!**



**Objektnummer: 1178-2**

**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2111 Harmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	269,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	476,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	318,70 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	157,30 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a

## Ihr Ansprechpartner



**Eleonora Gundacker**

ARES Immobilien GmbH & CoKG  
Weinzierl 40/4  
3500 Krems an der Donau

T +43 664 255 0 233

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







# Objektbeschreibung

**TOP-LAGE!** Wenige Autominuten zur S1 wurde 1998 dieses großzügige Betriebsgebäude mit ebenso großzügiger Wohnmöglichkeit errichtet.

Das **Erdgeschoß** - teils als **Werkstatt**, aber auch als **Produktions- bzw. Lagerräume** zu nutzen, teils als **Büroräume** ausgestattet, benötigt Revitalisierung bzw. Vervollständigung, welche gerne vom **Eigentümer nach Wunsch und Bedürfnissen des Käufers bereitgestellt** wird. Die **Raumhöhe von 4,5m** und die **großen Einfahrstore in Werkstatt bzw. Produktionsräumen**, aber auch die grundsätzliche Bereitschaft des Eigentümers bzgl. **wunschgemäßer Ausstattung** ergeben **vielerlei Verwendungsmöglichkeiten**.

Das **Obergeschoß im Ausmaß von 269 m<sup>2</sup>** befindet sich noch im Rohbauzustand. Auch dieses könnte entsprechend fertiggestellt werden. Weiters verfügt dieses Geschoß über Dachbodenraum von 212m<sup>2</sup>.

Fordern Sie Unterlagen zur Liegenschaft per Email an!

Meiner Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer wegen ist die Angabe **Ihres vollständigen Namens, Ihrer Firmen- bzw. Wohnanschrift und Ihrer Telefonnummer** absolut erforderlich. Sie erhalten dann alle relevanten Dokumente und Details. Im Anschluss können wir dann gerne einen Besichtigungs- und Beratungstermin vereinbaren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <6.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap