KFZ - Werkstatt §57a - Rohbau - lassen Sie Ihren Visionen freien Lauf



Innen

Objektnummer: 6547/4170

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	610,00 m²
Bürofläche:	23,44 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	5.000,00 €
Kaltmiete	5.000,00 €
Miete / m²	8,20 €
USt.:	1.000,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld


EDILTEC






BAU PUR





Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- perfekte Kombination aus **Vision und Traum**!

- KFZ - Werkstatt §57a in Rohbau befindlich

- **Nutzfläche von rund 610 m² auf 2 Geschoße**

  bestehend im **Erdgeschoß** aus: rund 274 m² Werkstatt, rund 18 m² Übergabe PKW, rund 21 m² Technikraum

  sowie weiters 2 KFZ Stellplätze für die Annahme und 1 KFZ Stellplatz für fertige Autos

  im **Obergeschoß** bestehend aus: rund 23 m² Büro, rund 12 m² Abstellraum, rund 125 m² Lager, rund 28 m² Personalraum sowie weiters Umkleide, WC und Bad.

  Zusätzlich wäre eine Dachterrasse mit rund 78 m² zu realisieren (laut Planung)

- rund **651 m² Grundstück**

- **Beheizung Warmwasseraufbereitung mittels Luft/Wasserwärmepumpe per Fußbodenheizung**

- Photovoltaikanlage am Dach (laut Planung)

Verfügbar: nach Rücksprache

Die ausführliche Beschreibung:

VARIANTE 1 — **Rohbau fertig (Selbstausbau)**

Zustand:

• Rohbau fertiggestellt

• Elektrik bis Sicherungskasten

• Keine Fenster, keine Türen, keine Fassade

• Hallenkonstruktion vorbereitet für schwere Werkstattausrüstung

• Keine Maschinen installiert

Mietkonditionen:

• € 5.000,– netto / Monat

• Mindestvertragslaufzeit 15 Jahre (befristet)

• Ohne Ablöse

• Mieter stellt den Innenausbau und die technische Ausrüstung selbst fertig. Zusätzlich kümmert er sich um alle Fertigstellungen für behördliche Genehmigungen.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine Luft/Wasserwärmepumpe, welches per Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Verkehrsanbindung:

- **Groß-Enzersdorf** (ca. 5 Minuten)
    - **Wien (22. Bezirk – Donaustadt)** via **B3 / Donau Straße** oder **S2** (ca. 3 Minuten, je nach Verkehr)

- **S1 (Wiener Außenring Schnellstraße)** ist über die Auffahrt **Raasdorf/Süßenbrunn** (ca. 15 Minuten) erreichbar.
- Gute Verbindung zur **A23** (Südosttangente) und **A4 (Ostautobahn)** in Richtung Flughafen und Bratislava.

- **Buslinien der VOR (Verkehrsverbund Ost-Region):**
    - Linie **391**: Verbindung Groß-Enzersdorf – Wien (U2 Aspernstraße)
    - Linie **392**: Richtung Raasdorf / Wien Donauspital
    - Weitere Regionalbuslinien in Groß-Enzersdorf mit Umstiegsmöglichkeiten
- **Anbindung an die U-Bahn:**
    - U-Bahnlinie **U2** in **Wien Aspernstraße** oder **Seestadt** (ca. 15–20 Minuten mit dem Bus)
    - Von dort aus direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum (z. B. Schottentor in ca. 25–30 Minuten)

- **Bahnhof Raasdorf** (ca. 15 Minuten mit dem Auto):
    - S-Bahn-Verbindung **S80** nach **Wien Hauptbahnhof** und Richtung **Wiener Neustadt / Hütteldorf**

- **Flughafen Wien-Schwechat**: ca. 25–30 Minuten mit dem Auto über A4

Infrastruktur:

- **Nahversorgung in Groß-Enzersdorf** (ca. 5–10 Minuten):
    - Supermärkte: Billa, Lidl, Hofer, Spar
    - Apotheken, Drogerien (BIPA, DM)
    - Wochenmarkt mit regionalen Produkten

- Größeres Einkaufszentrum:
    - **G3 Shopping Resort Gerasdorf**: ca. 25 Minuten
    - **Donau Zentrum Wien**: ca. 25 Minuten

- **Ärzte im Ort und in Groß-Enzersdorf:** Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Fachärzte
- **Krankenhäuser in der Nähe:**
    - **Krankenhaus SMZ Ost / Donauspital** (Wien 22)
    - **Landesklinikum Hainburg** (ca. 30 Minuten)

- **Kindergarten & Volksschule in Groß-Enzersdorf**
- **Mittelschule und Musikschule** in der Umgebung
- **Höhere Schulen** (AHS, BHS) im 22. Wiener Gemeindebezirk (z. B. Polgarstraße, De la Salle)

- **Nationalpark Donau-Auen**: unmittelbare Nähe, ideal für Erholung, Wandern und Radfahren
- **Lobau & Alte Donau**: Freizeitgebiete mit Naturbädern
- **Marchfeld-Schlösserstraße** mit Schloss Orth, Schloss Eckartsau, Schloss Hof

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.500m
Polizei <2.500m
Post <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Straßenbahn <7.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <7.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap