

# **GEWERBELAGER / HALLE MIT FREIFLÄCHE & PARKPLÄTZEN**



**Objektnummer: 1598**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Lager
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3441 Judenau
<b>Lagerfläche:</b>	591,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.500,00 €
<b>USt.:</b>	700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Udo Bereswill**

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

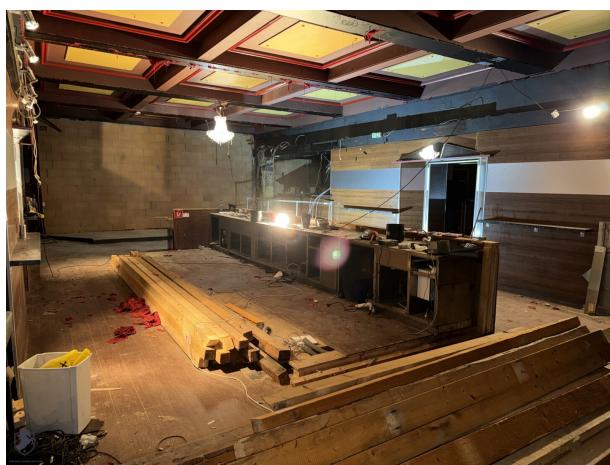
T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

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











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine vielseitig nutzbare Gewerbeliegenschaft im Bezirk Tulln mit einer **Innenfläche von ca. 591 m<sup>2</sup>** sowie einer **zusätzlichen befestigten Außenfläche von ca. 736 m<sup>2</sup>**.

Die Kombination aus Halle, großzügiger Freifläche sowie mehreren Parkmöglichkeiten macht dieses Objekt ideal für **Lager, Handwerksbetriebe, Logistik, Messebau, Fahrzeugabstellung oder materialintensive Gewerbe**.

## Flächenaufstellung

- Halle / Innenfläche: **ca. 591 m<sup>2</sup>**
- Freifläche / Grundstück: **ca. 736 m<sup>2</sup>**
- 6 separate Parkplätze vor dem Haus
- Zusätzliche Parkmöglichkeiten im Hof

## Geeignet für

? Lager & Logistik

?? Bau- & Handwerksbetriebe

?? Messe- & Eventfirmen

? Fahrzeug- & Geräteabstellung

? Möbel & Ausstattung

? Onlinehandel / Versand

## Ausstattung & Highlights

?? Großzügige Hallenfläche

?? Befestigte Außenfläche für Rangieren & Abstellen

?? 6 fix zugeordnete Parkplätze

?? Weitere Parkmöglichkeiten im Hof

?? Gute Zufahrtsmöglichkeiten

?? Stromanschlüsse vorhanden

?? Flexible Nutzungsmöglichkeiten

?? Ab März 2026 verfügbar

## **Mietkonditionen (Richtwert)**

- **Netto-Miete gesamt: ab ca. € 5.200 / Monat (verhandelbar je nach Nutzung)**
- Betriebskosten: nach Vereinbarung
- Kaution: 3–6 Bruttomonatsmieten
- Provision: lt. Maklergesetz

## **Lage & Verkehr**

Gewerbestandort im Bezirk Tulln mit sehr guter Anbindung:

- Nähe B19 Tullner Straße
- Rasche Anbindung Richtung Tulln, Wien & Krems
- Gute regionale Erreichbarkeit

## **Sonstiges**

- Nutzung als Lager & Gewerbe
- Keine Lagerung brandgefährlicher Stoffe
- Verfügbar ab März 2026
- **Übergabezustand**

- Liegenschaft wird **vollständig leer geräumt übergeben**
- **Zwei Bars / Theken verbleiben in der Halle**
- Keine sonstigen Einbauten oder Inventar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <500m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <10.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap