

## **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 m²
<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

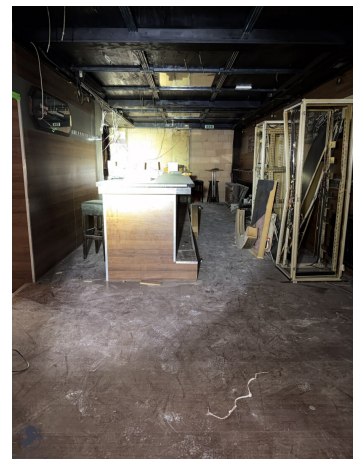
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















# 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
- Kautions: 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