

## Lagerhalle im Industriegebiet Münchendorf – flexibel nutzbar



**Objektnummer: 5221**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2482 Münchendorf
<b>Nutzfläche:</b>	2.282,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	13.690,00 €
<b>Kaltmiete</b>	13.690,00 €
<b>USt.:</b>	2.738,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stephan Wallner

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 664 5228831  
F +43 1 512 14 84

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





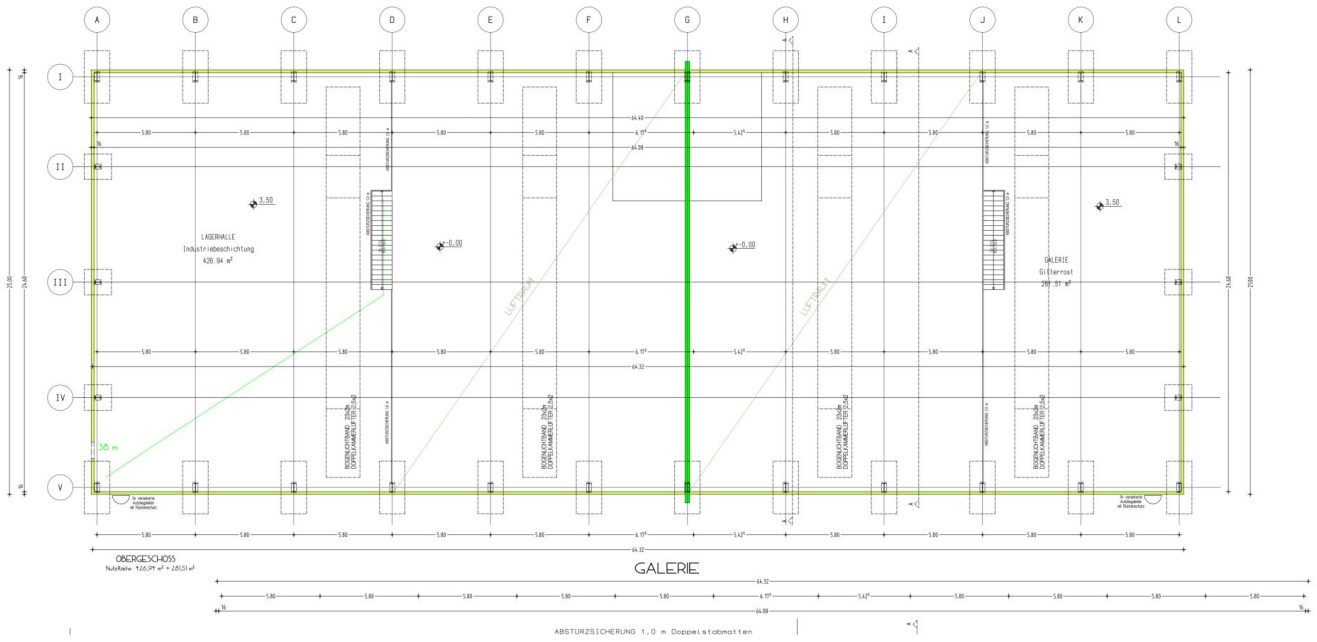












## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zur Vermietung gelangt ein vielseitig nutzbarer Gewerbe- und Logistikstandort im Industriegebiet von Münchendorf mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Das Areal umfasst sowohl bestehende Lager- und Gewerbeflächen von ca. 2.282m<sup>2</sup> als auch eine neu geplante Lagerhalle mit rund 3.271 m<sup>2</sup>, welche voraussichtlich ab Herbst 2026 verfügbar sein wird.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Lager, Logistik, Gewerbebetriebe oder als kombinierter Standort für Lager und leichte Produktion. Durch die flexible Flächenstruktur sind sowohl Gesamtanmietungen als auch Teilanmietungen möglich.

Die bestehende Halle befindet sich in einem etablierten Betriebsgebiet und bietet optimale Voraussetzungen für Lieferverkehr, Mitarbeiter und Kunden. Die Nähe zu den Hauptverkehrsrouten ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Wien sowie in das südliche Niederösterreich.

Highlights der Immobilie:

- Bestandshalle mit ca. 2.282m<sup>2</sup> / Preis: 6 EUR / m<sup>2</sup> für das Erdgeschoss und 8,50 EUR / m<sup>2</sup> für das Obergeschoss
- Zusätzliche Neubauhalle mit ca. 3.271 m<sup>2</sup> Mietfläche ab Herbst 2026
- Lage im Industrie- bzw. Betriebsgebiet
- Gute Zufahrtsmöglichkeiten für LKW
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Lager, Gewerbe, Produktion)

- Flexible Flächenkonzepte und Teilanmietung möglich
  
- Solide Bauweise und moderne Erweiterungsmöglichkeiten

Die Flächen bieten ausreichend Platz für Warenlagerung, Werkstattbetrieb, Logistik oder gewerbliche Nutzung nach individuellem Bedarf. Durch die Kombination aus bestehender Infrastruktur und geplanter Neubauhalle eignet sich der Standort besonders für Unternehmen mit zukünftigem Expansionsbedarf.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Details zu Flächen, Widmung, Ausstattung und Konditionen auf Anfrage.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Gewerbestandort. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: [wallner@lifestyle-properties.at](mailto:wallner@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <2.000m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap