Moderne Gewerbeliegenschaft mit hervorragender Anbindung an die A3 – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf rund 690 m²



Objektnummer: 8230/197

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7053 Hornstein
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	690,00 m²
Gesamtfläche:	690,00 m²
Lagerfläche:	330,00 m²
Bürofläche:	360,00 m²
Bäder:	2
WC:	6
Stellplätze:	8
Kaufpreis:	1.650.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.391,30 €
Betriebskosten:	688,70 €
USt.:	137,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

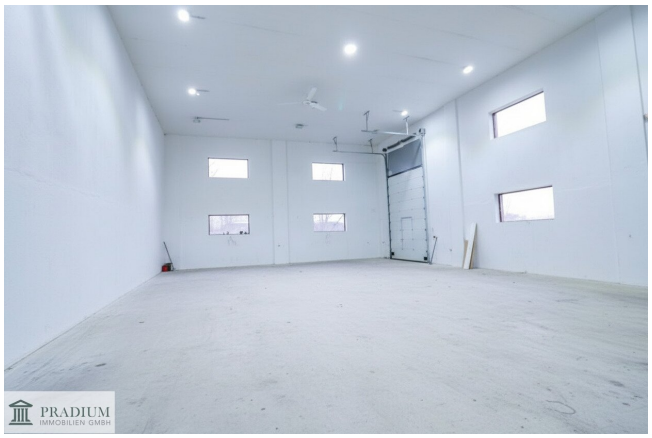
Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

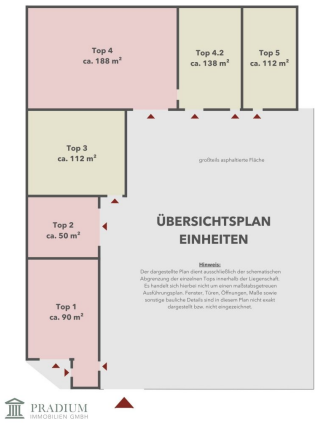
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

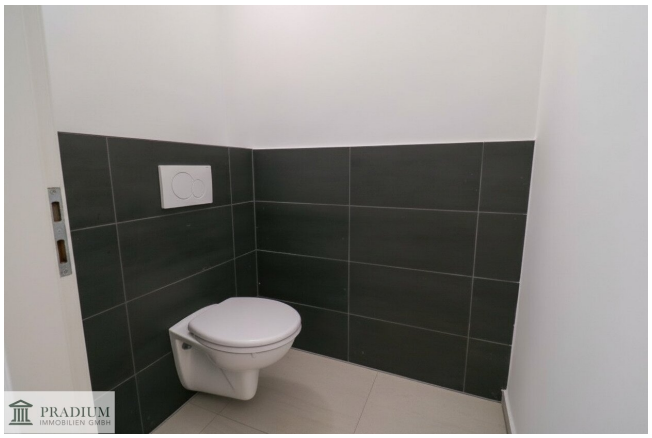

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

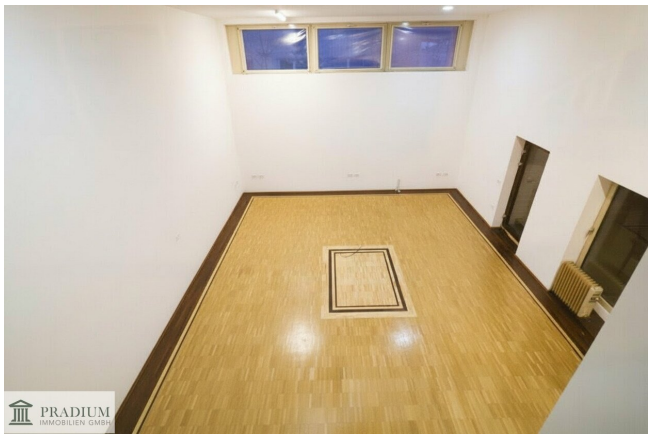

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


Top 4
ca. 188 m²
Top 4.2
ca. 138 m²
Top 5
ca. 112 m²
Top 3
ca. 112 m²
großteils asphaltierte Fläche
Top 2
ca. 50 m²
Top 1
ca. 90 m²
ÜBERSICHTSPLAN
EINHEITEN
Hinweis:
Der dargestellte Plan dient ausschließlich der schematischen Abgrenzung der einzelnen Tops innerhalb der Liegenschaft. Es handelt sich hierbei nicht um einen maßstabsgetreuen Ausführungsplan. Fenster, Türen, Öffnungen, Maße sowie sonstige bauliche Details sind in diesem Plan nicht exakt dargestellt bzw. nicht eingezeichnet.
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH
Zimmer wurde (KI-bearbeitet) von Möbeln entrümpelt

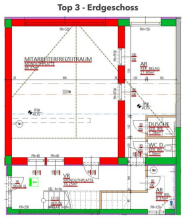

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH
KI-bearbeitet (Boden)


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

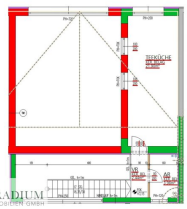




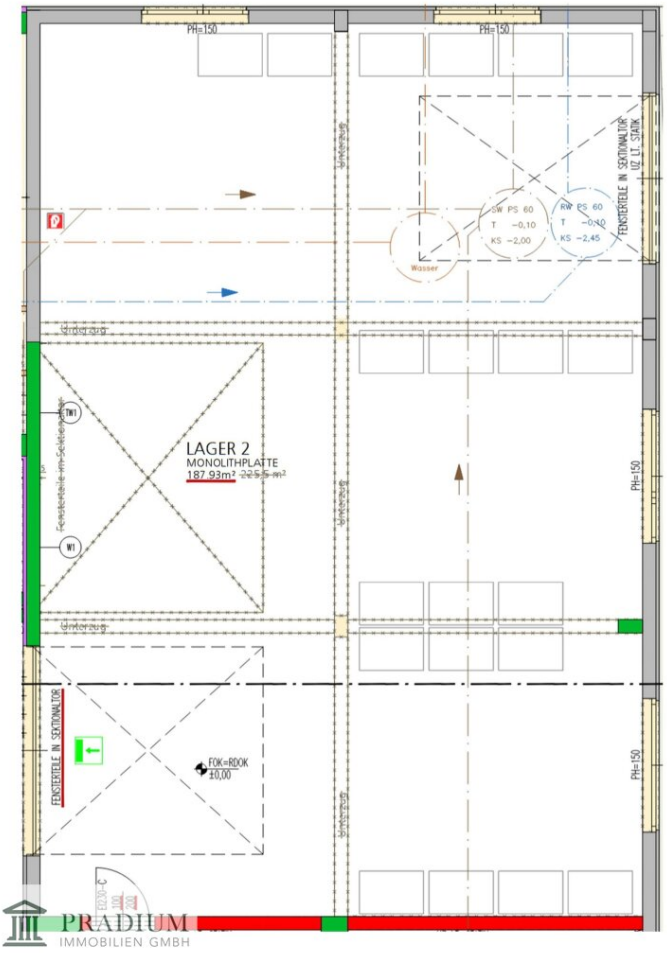
Top 3 - Erdgeschoss



Top 3 - Obergeschoss

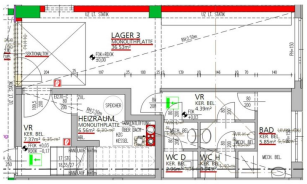


Top 4.1 – Erdgeschoss

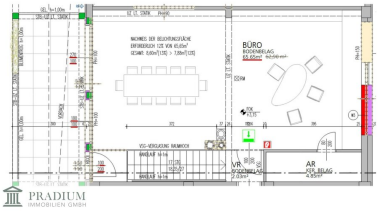


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Top 4.2 - Erdgeschoss

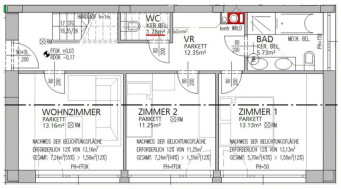


Top 4.2 - Obergeschoss

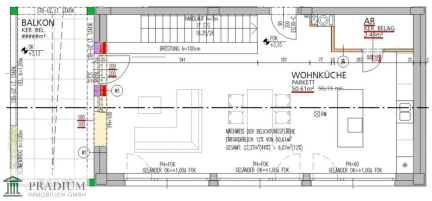


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Top 5 - Erdgeschoss



Top 5 - Obergeschoss

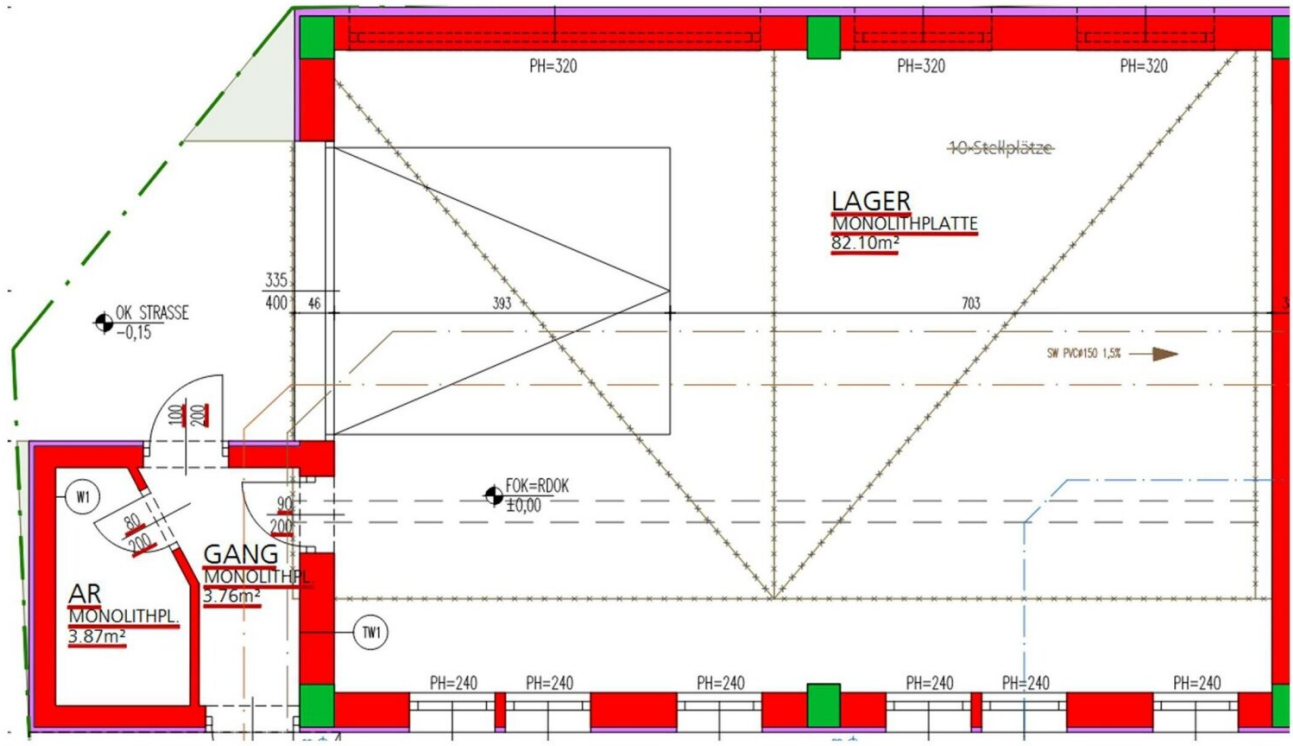


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



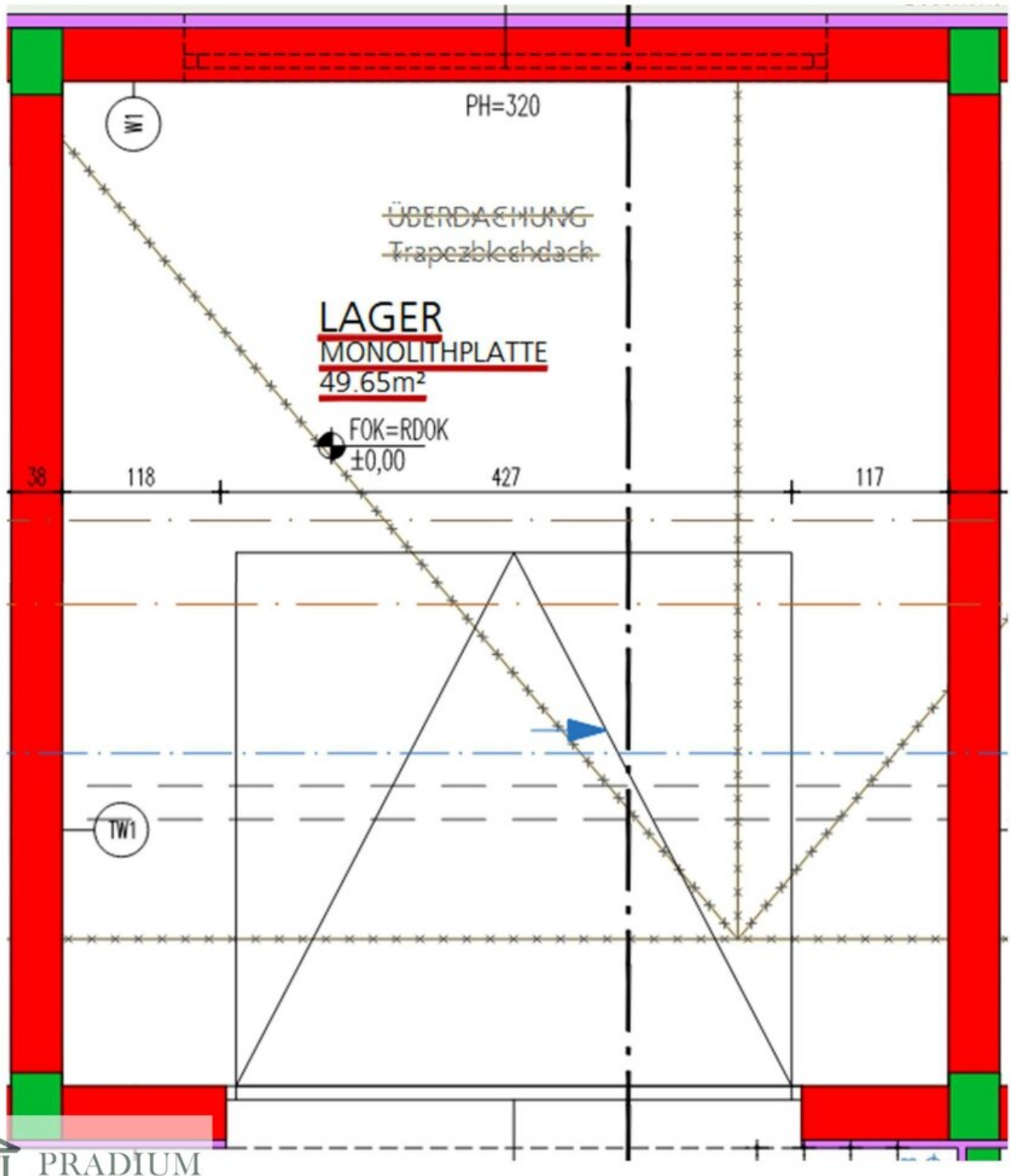
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Top 1 - Erdgeschoss



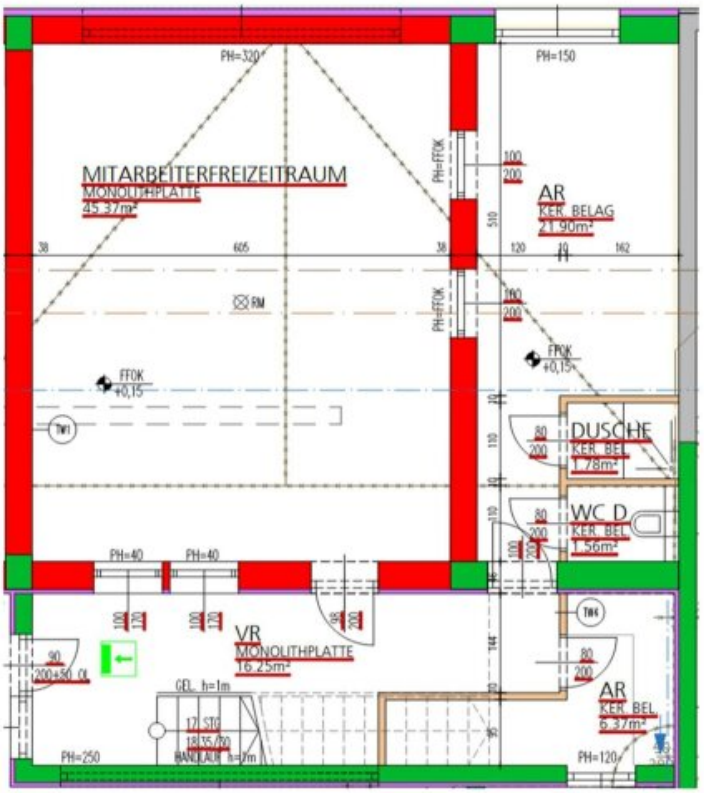
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Top 2 - Erdgeschoss

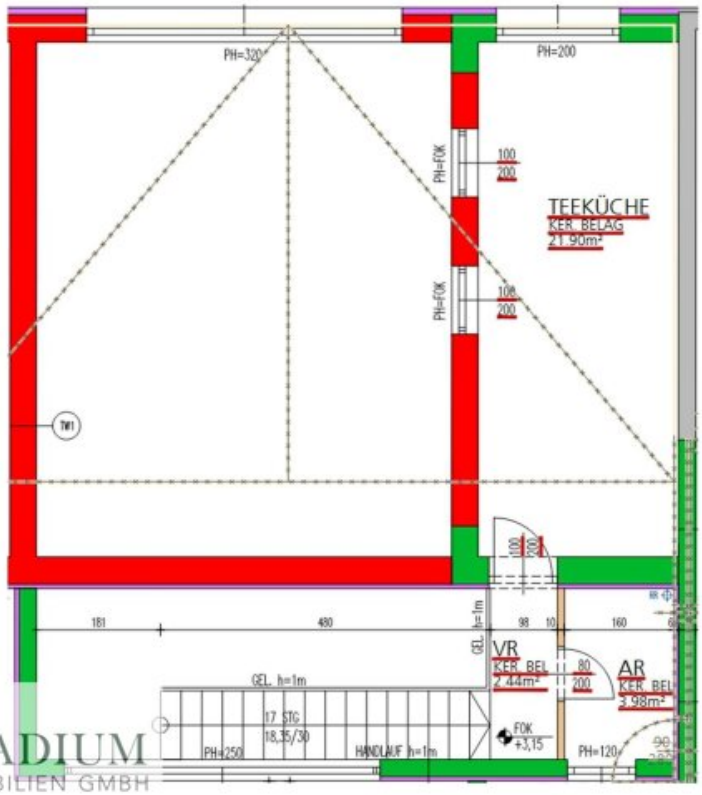


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Top 3 - Erdgeschoss

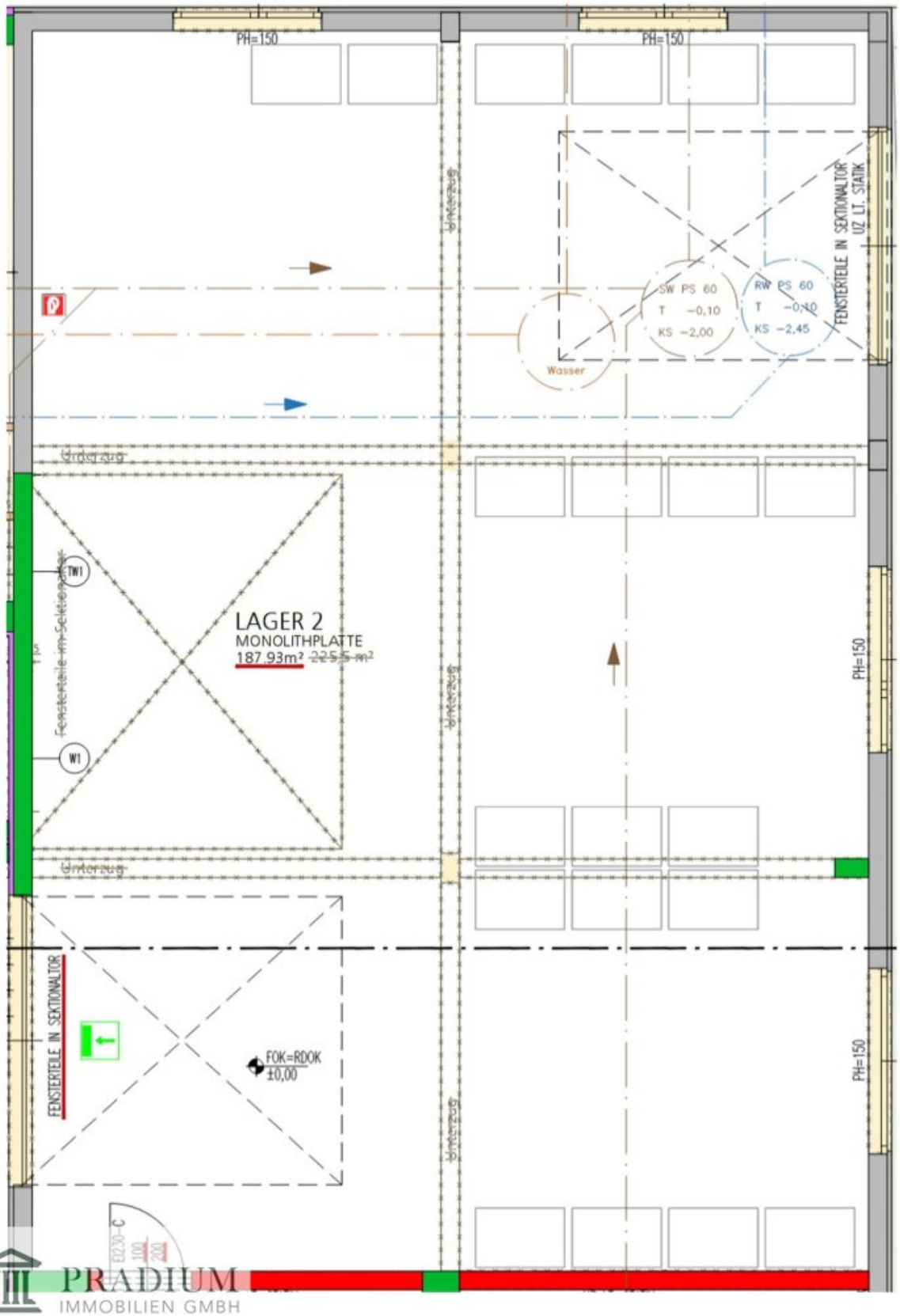


Top 3 - Obergeschoss



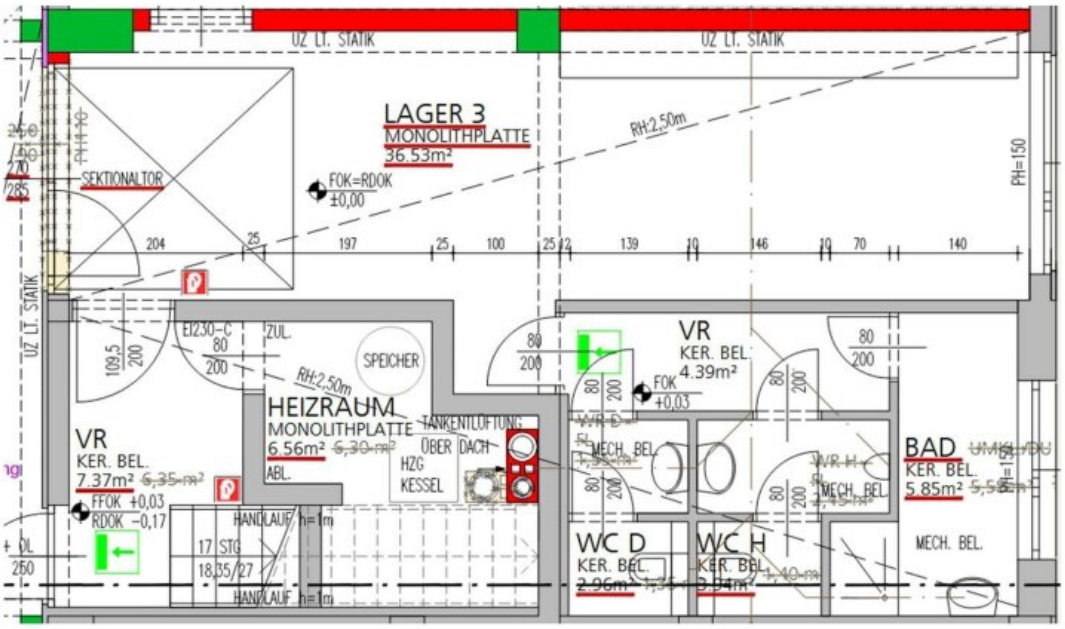
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Top 4.1 – Erdgeschoss

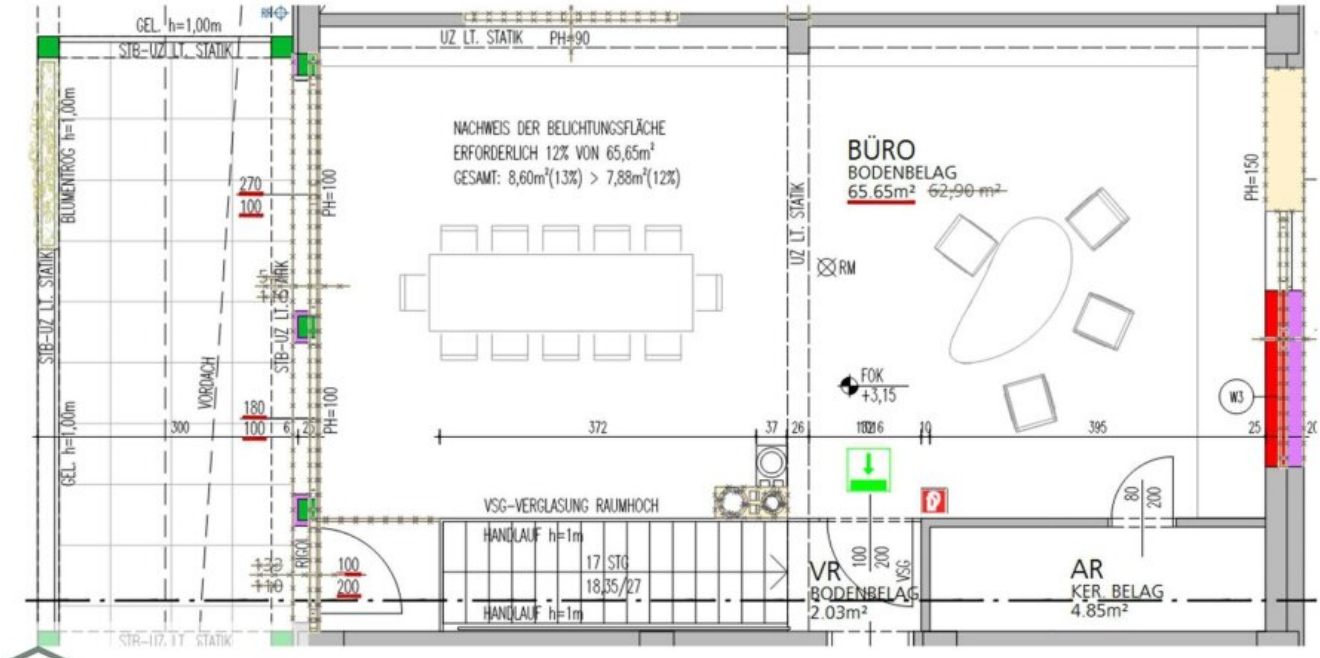


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Top 4.2 - Erdgeschoss

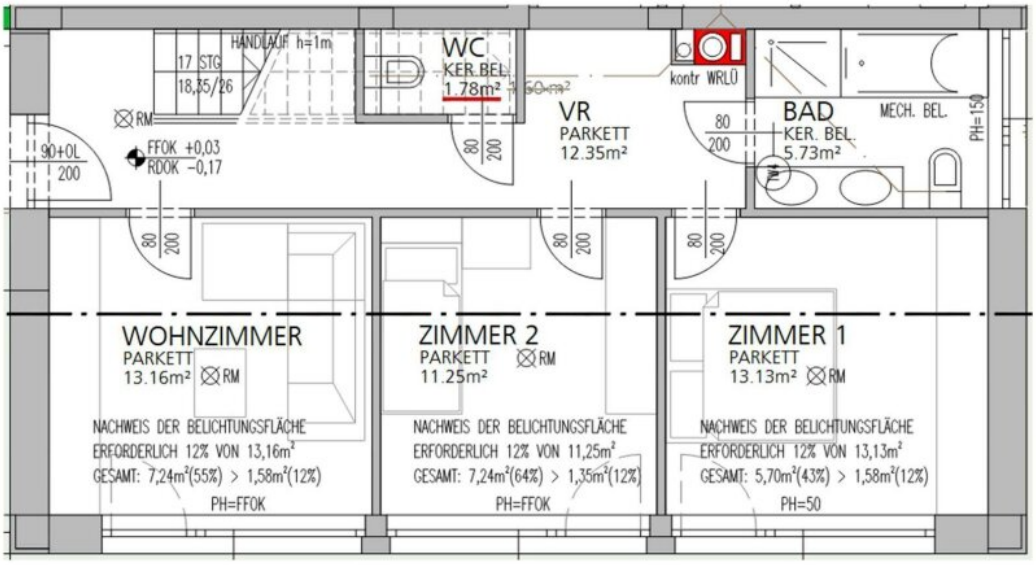


Top 4.2 - Obergeschoss

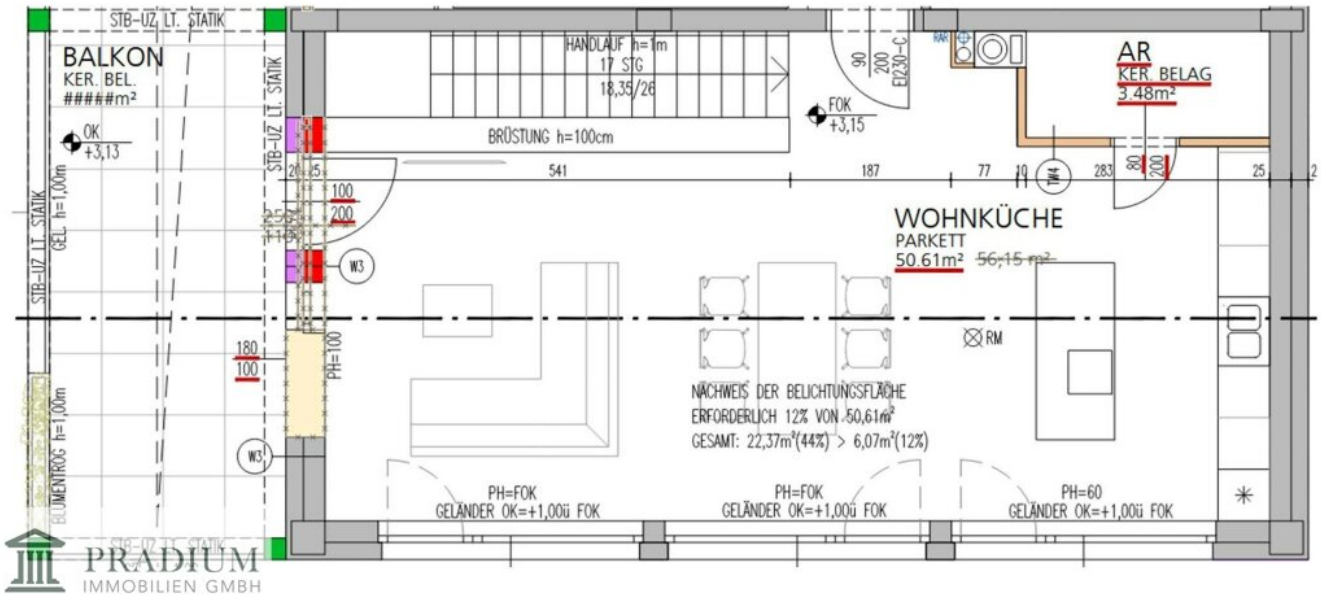


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Top 5 - Erdgeschoss



Top 5 - Obergeschoss



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne, neuwertige Gewerbeliegenschaft (Baujahr 2024) mit rund 690 m² Nutzfläche auf einem ca. 1.500 m² großen Grundstück – angeboten als **eine zusammenhängende Gesamtliegenschaft** und damit ideal als **eigener Betriebsstandort für ein Unternehmen**.

Unter einem Dach vereint die Immobilie, was ein moderner Firmensitz braucht: hochwertige **Büroflächen**, großzügige **Lager- und Hallenbereiche** sowie eine integrierte **Dienstwohnung**. Damit lassen sich Verwaltung, Lager/Produktion und Wohnen an einem einzigen, bestens angebundenen Standort bündeln – ideal für Unternehmen aus Logistik, Produktion, Handwerk, Studio-/Kreativwirtschaft oder Verwaltung.

Flexibles Nutzungskonzept:

- Die Liegenschaft eignet sich hervorragend zur **vollständigen Eigennutzung** als Betriebsstandort.

- Optional können **einzelne Bereiche vermietet** werden – so lässt sich der eigene Flächenbedarf ideal mit zusätzlichen Mieterträgen kombinieren.

- Die **Übergabe erfolgt wahlweise komplett leer** (für die vollständige Eigennutzung) **oder mit einem bestehenden Mieter** (laufender Ertrag ab dem ersten Tag) – ganz nach Wunsch des Käufers.

Kurzum: ein seltener, schlüsselfertiger Firmenstandort in Top-Lage, der maximale Flexibilität zwischen Eigennutzung und Ertrag bietet.

Lage – Hervorragender Gewerbestandort direkt an der A3

Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnlich gute Verkehrsanbindung: Die **Autobahn A3 (Anschlussstelle Hornstein) ist in etwa einer Minute Fahrzeit** erreichbar. Daraus ergibt sich eine strategisch ideale Lage **zwischen Wien und Eisenstadt** mit schneller Anbindung an das gesamte regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die Standortvorteile auf einen Blick:

- schnelle Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter
- optimale Logistik- und Transportwege
- direkte Verbindung nach Wien, Eisenstadt und in den gesamten Osten Österreichs
- attraktive Gewerbelage mit hoher Standortqualität

Gerade für logistiknahe Betriebe, Handwerks- und Produktionsunternehmen oder Firmen mit regionalem Einsatzgebiet stellt diese Anbindung einen erheblichen Standortvorteil dar.

Flächen im Überblick

Die Liegenschaft gliedert sich intern in funktional getrennte, flexibel kombinierbare Bereiche. Diese können zur Gänze selbst genutzt oder – je nach Bedarf – einzeln vermietet werden:

Halle / Lager 1

Halle / Lager 2

Büro & Saal

Halle / Werkstatt

Büro

Büro & Dienstwohnung

Gesamtnutzfläche: ca. 690 m² – grob gegliedert in rund 300 m² Büro-/Studioflächen, rund 327 m² Hallen-/Lagerflächen sowie eine Dienstwohnung (ca. 60 m²). Aktuell ist ein Teilbereich (zwei Hallen) vermietet – die Übergabe kann wahlweise leer oder mit diesem Mieter erfolgen.

Zustand, Bauweise & Ausstattung

Die 2024 neu errichtete Liegenschaft überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Bauausführung und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die **Hallenhöhen von rund 5 bis 6 Metern**, die eine vielseitige Nutzung für Lagerung, Werkstatt oder leichte Produktion ermöglichen; die Hallen sind in Massivbauweise ausgeführt und mit **Sektionaltoren (ca. 4 m Einfahrtshöhe)** ausgestattet.

Die Büroflächen präsentieren sich modern und repräsentativ – mit hochwertigen Parkettböden, klar strukturierten Grundrissen und moderner LED-Beleuchtung. Ein besonderes Extra bietet der Büro-/Saalbereich mit rund 45 m² Saalfläche (ca. 5 m Raumhöhe) samt Holzkamin – ideal als Studio, Shooting-Location, Workshop- oder Veranstaltungsraum.

Hinweis: Für die Hallen-/Lagerbereiche ist derzeit keine Betriebsanlagengenehmigung vorhanden; diese ist je nach geplanter Nutzung vom Käufer einzuholen.

Dienstwohnung – Wohnen und Arbeiten an einem Standort

Ein weiteres Highlight ist die integrierte, hochwertig ausgeführte **Dienstwohnung (ca. 60 m², 3 Zimmer, Baujahr 2024, Parkettböden)**. Sie eignet sich ideal für Unternehmer, Geschäftsführer, Betriebsleiter oder Mitarbeiter und ermöglicht komfortables Wohnen direkt am Arbeitsplatz – für kurze Wege und maximale Flexibilität im Arbeitsalltag.

Fazit

Diese moderne Gewerbeliegenschaft bietet eine seltene Kombination aus Büro-, Lager-, Produktions- und Wohnflächen in einer strategisch äußerst attraktiven Lage direkt nahe der A3. Als Gesamtobjekt ist sie der ideale **Betriebsstandort für Unternehmen mit Platzbedarf**, die Verwaltung, Lager/Produktion und Wohnen an einem Standort vereinen möchten – mit der Flexibilität, die Liegenschaft vollständig selbst zu nutzen oder einzelne Bereiche optional zu vermieten, und mit wahlweiser Übergabe leer oder mit bestehendem Mieter.

Rechtliches

Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet. Der Energieausweis wird erstellt.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Hinweis zu Widerrufsrecht und Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gemäß § 11 FAGG kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, dass er sein Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert.

Die Maklerprovision wird ausschließlich im Falle eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kaufvertrag) gemäß Maklergesetz verrechnet. Bloße Besichtigungen sind selbstverständlich kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <4.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap