

# **Vielseitiges Gewerbeensemble in Bestlage – Raum für Wachstum, Ideen und Erfolg**



**Objektnummer: 556**

**Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.113,12 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katrin Peck**

KW Immobilien  
Lange Gasse 17  
7163 Andau

H +43 676 371 85 72

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















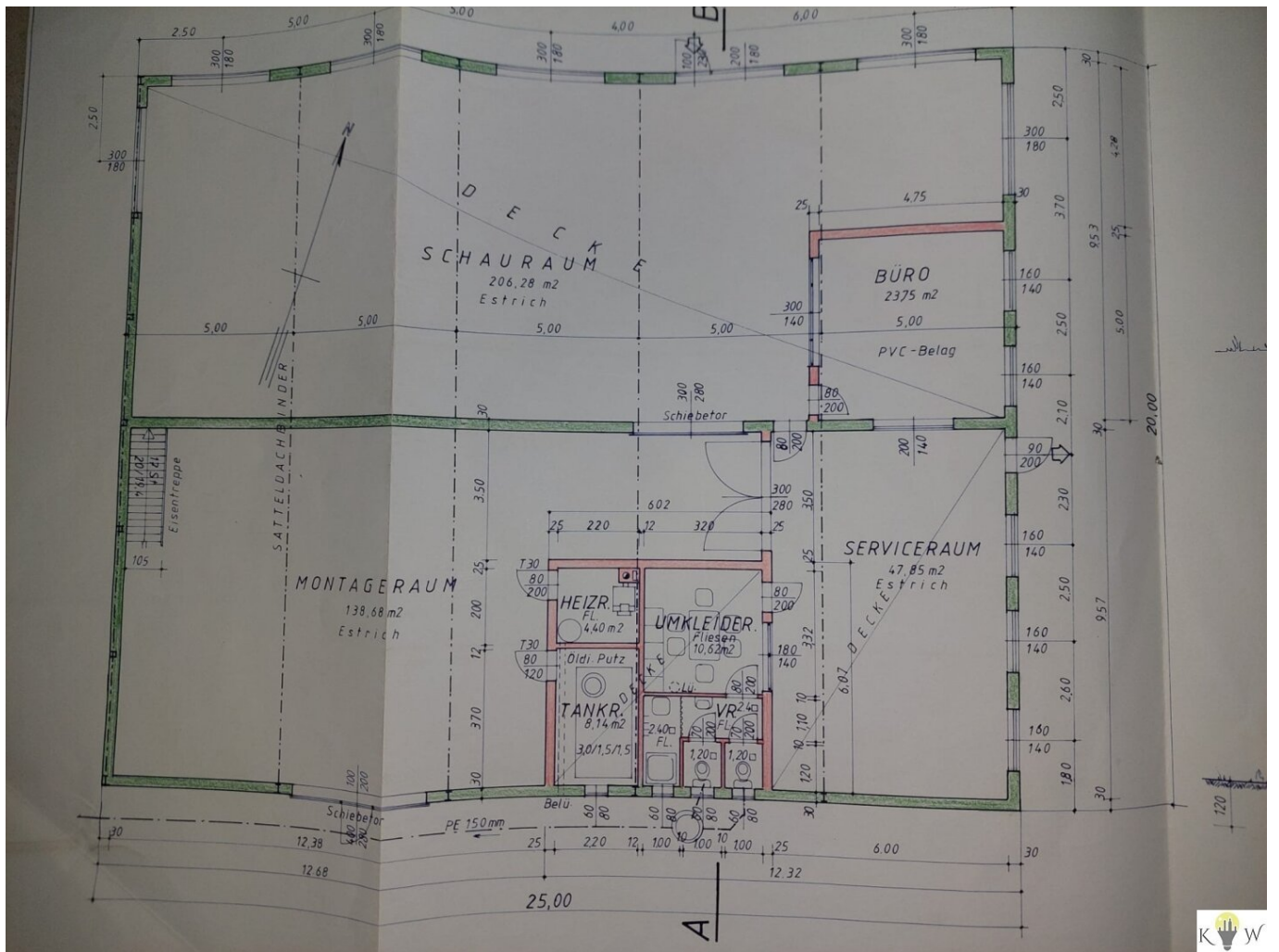


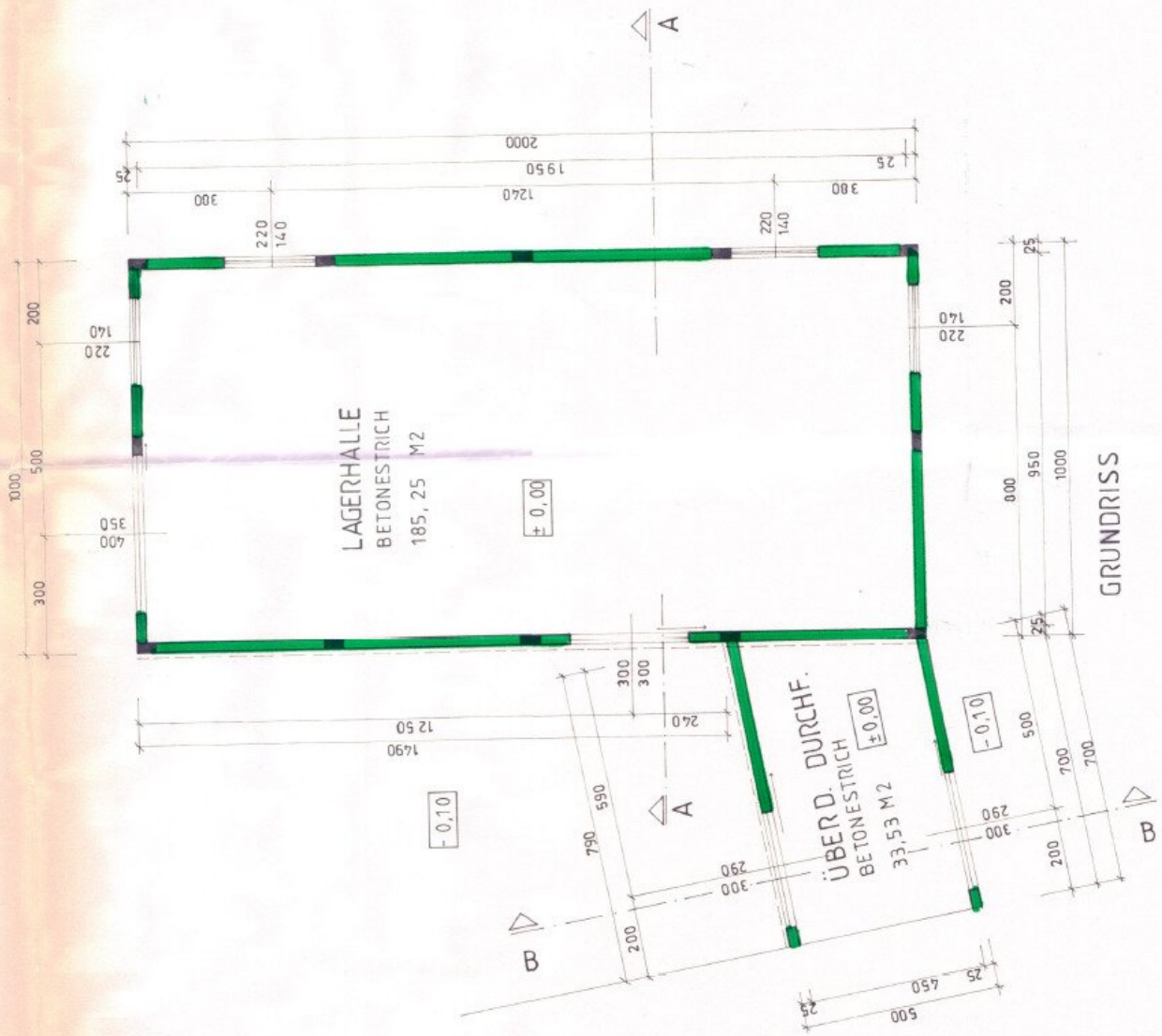
















# Objektbeschreibung

Im dynamischen Gewerbegebiet von Bruck an der Leitha, mit unmittelbarer Anbindung an die A4 und A6, eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: ein großzügiges Betriebsareal, das Flexibilität, Funktionalität und Entwicklungspotenzial vereint.

Auf einem **3.826 m<sup>2</sup> großen, vollständig eingefriedeten Grundstück** erwartet Sie ein durchdachtes Ensemble aus drei Hallen, die über Jahre gewachsen sind und heute eine außergewöhnliche Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten bieten.

## Ein Standort, viele Möglichkeiten

Ob als zentraler Firmensitz, als Standort für mehrere Geschäftsbereiche oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Objekt passt sich Ihren Plänen an.

Die **drei Hallen** ermöglichen:

- klare Trennung unterschiedlicher Arbeitsbereiche
- parallele Nutzung durch mehrere Unternehmen
- oder den gezielten Aufbau zusätzlicher Einnahmequellen

## Die Gebäude im Detail:

- **Halle 1 (1998)**

Der vielseitige Ursprung des Standorts – mit Verkaufsfläche, Werkstatt, Lager und Büro.

Beheizt mittels **Fernwärme** – ideal für ganzjährige Nutzung.

- **Halle 2 (2001)**

Der flexible Bereich – aktuell unterteilt, jedoch mit wenigen Handgriffen wieder als großzügige Einheit nutzbar.

Perfekt für individuelle Anpassungen.

- **Halle 3 (2017)**

Die modernste Einheit – großzügig, funktional, mit zwei Einfahrtstoren und zusätzlichem Lagerraum.

Beheizt über ein **elektrisches System**.

## **Nachhaltigkeit & Effizienz**

Ein zusätzlicher Pluspunkt:

Die **Photovoltaikanlage (15 kWp)** in Kombination mit einem **7,5 kWp Speicher** ermöglicht eine effiziente Eigenstromnutzung – ein klarer Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten.

## **Infrastruktur, die überzeugt:**

- Zufahrt **von drei Seiten** – ideal für Logistik und Betriebsabläufe
- Zusätzliche Container für Lager oder Mitarbeiterbereiche
- Sicheres, abgeschlossenes Areal

**Ein Ort für Unternehmer, die größer denken.**

**Ein Standort, der mit Ihren Anforderungen wächst.**

**Gerne präsentiere ich Ihnen dieses besondere Objekt persönlich bei einer Besichtigung.**

**Der angeführte Preis ist ein Nettopreis zuzügl. 20% Mwst.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.