

## **Vielseitige Gewerbeliegenschaft mit Büro, Hallen & starker Infrastruktur nahe Korneuburg**



NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6216**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2111 Harmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	415,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	2.240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Boro Mitranic**

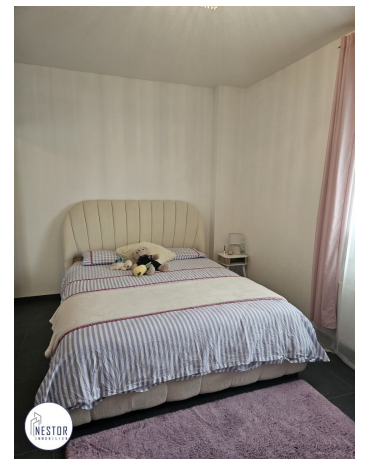
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

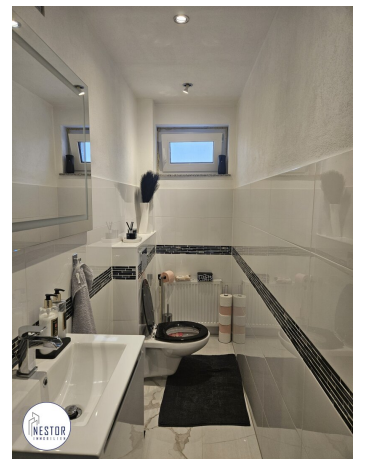
T +43 699 11694630  
H +43 699 11694630

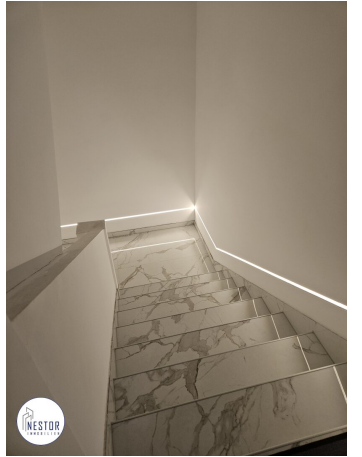


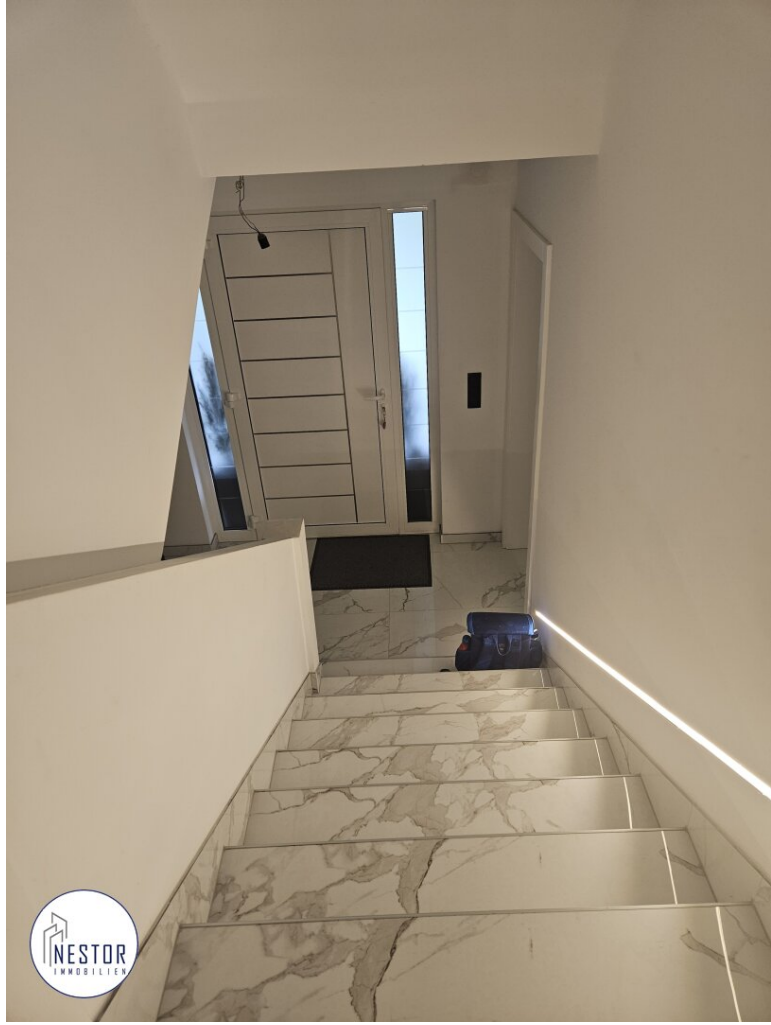












## Objektbeschreibung

Vielseitige **Gewerbeliegenschaft** mit Büro, Hallen & starker Infrastruktur nahe Korneuburg

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Diese gepflegte **Gewerbeliegenschaft** überzeugt durch ihre vielseitige Nutzbarkeit sowie ein großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial. Das Ensemble aus Bürogebäude, Arbeits- und Lagerhallen bietet optimale Voraussetzungen für Produktion, Logistik, Gewerbe oder kombinierte Nutzungskonzepte.

Die Kombination aus funktionaler Aufteilung, moderner technischer Ausstattung und attraktiver Lage macht dieses Objekt besonders interessant für Unternehmer und Investoren.

Aufteilung:

- **Grundstücksfläche:** ca. 3.446 m<sup>2</sup>
- **Bürofläche:** ca. 415 m<sup>2</sup> (inkl. 2 Bäder & 2 WCs)
- **Halle:** ca. 308 m<sup>2</sup> (Hallenhöhe ca. 4 m bis 6 m)
- **Garage:** ca. 220 m<sup>2</sup>
- **Lager:** ca. 83 m<sup>2</sup> (inkl. Arbeitskanal, ideal für KFZ oder Technik)

Ausstattung & Highlights:

- Effiziente **Luftwärmepumpe**

- Hochwertige **Thermofassade (ca. 28 cm)**
- **Elektrik erneuert**
- Leistungsstarke **Photovoltaikanlage (ca. 84 kW)**
- Aktuelle Nutzung: **Recyclingbetrieb (Styropor)**
- Gute Befahrbarkeit und funktionale Gebäudeanordnung

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in guter, verkehrsgünstiger Lage im Bezirk Korneuburg, nördlich von Wien. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleisten eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr. Der Standort eignet sich ideal für vielfältige gewerbliche Nutzungen.

Kaufpreis: € 2.240.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten!

-----  
**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://www.service.immonestor.at)

-----  
Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

**NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

-----

**Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.**

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](http://immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

**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://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <4.000m  
Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap