

**STATEMENT PROPERTY | Showroom • Lagerflächen •  
Büros • Garage • Dachterrasse mit unverbaubarem  
Fernblick! Raum für Visionen!**



Luftaufnahme

**Objektnummer: 5630/470**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2352 Gumpoldskirchen
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.148,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	217,45 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	884,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Garten:</b>	1.547,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.890.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Kaufpreis beträgt €2.890.000,00 netto zzgl. 20% Ust.

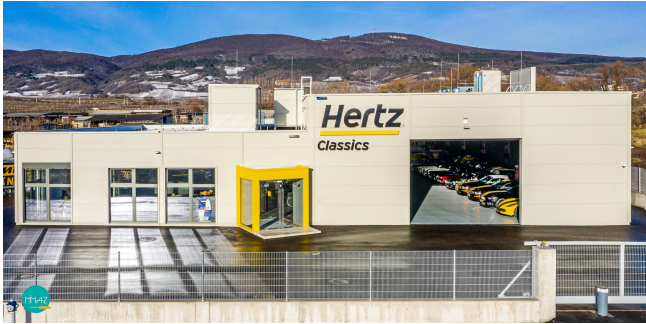
### Provisionsangabe:

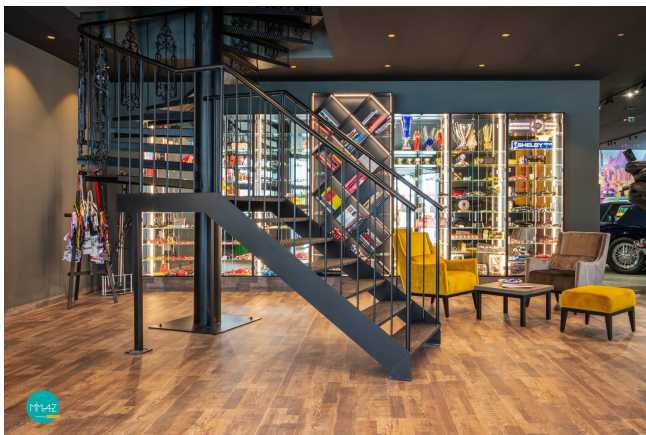
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**



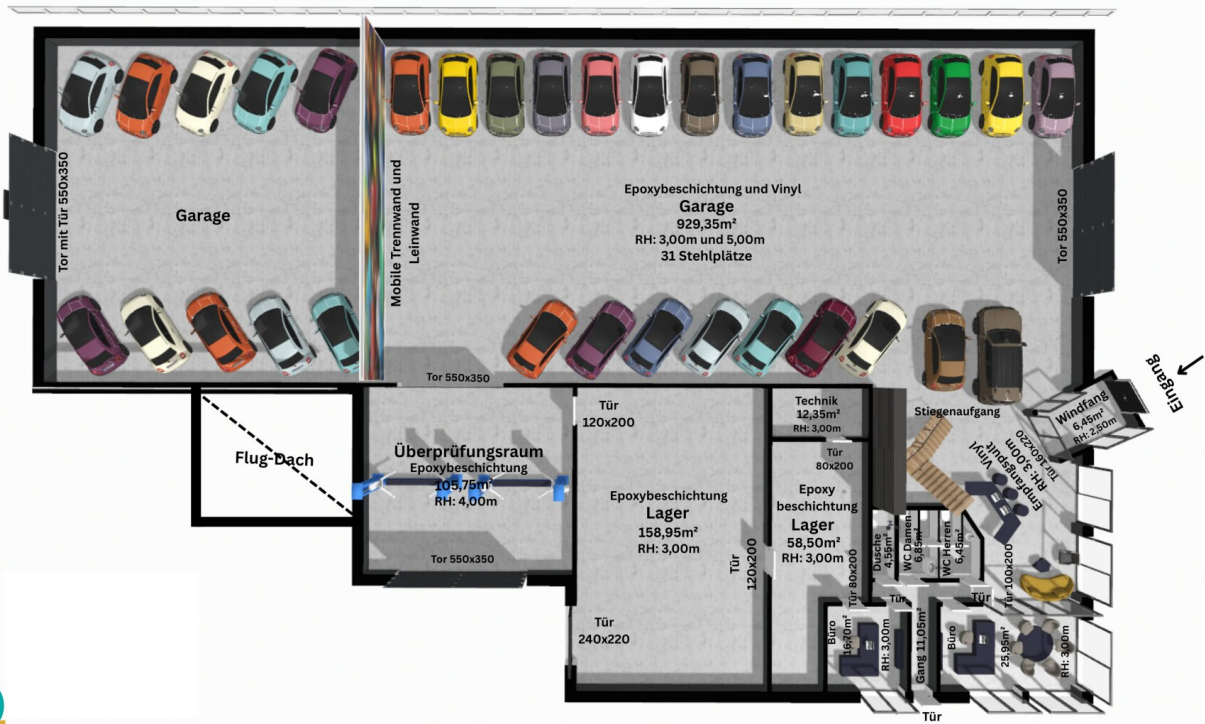














# Objektbeschreibung

## MEHR ALS NUR GEWERBEFLÄCHE - EINE BÜHNE FÜR BESONDERE IDEEN

**Exklusive Betriebsanlage.** Diese **außergewöhnliche Liegenschaft** im Bezirk Mödling ist weit mehr als eine klassische Betriebsanlage. Sie vereint **Funktionalität, hochwertige Ausführung** und **repräsentative Architektur** zu einem Ort, der **Raum für Visionen** schafft.

Ob als **exklusiver Schauraum** für Fahrzeuge, als **Firmensitz mit Eventcharakter** oder als **vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie** auch für **private Investoren** - hier entstehen Möglichkeiten, die über den Standard hinausgehen und alles sind - außer gewöhnlich. Genießen Sie folgendes [Video](#) für einen ersten, unverwechselbaren Eindruck.

Aktuell wird die Liegenschaft als **hochwertiger Schauraum für Oldtimer** genutzt - ein Nutzungskonzept, das die **besondere Architektur** und die **Großzügigkeit der Flächen** perfekt unterstreicht. Bereits beim Betreten des **herrlich einladenden Empfangsbereichs** mit **exklusivem Barbereich** entfaltet sich zudem eine unerwartet **wohnliche Atmosphäre**, die sich wie ein roter Faden durch das gesamte Objekt zieht - bis hinauf auf die **großzügige Dachterrasse** mit **beeindruckendem Weitblick** bis zum Anninger und Schneeberg.

Gleichzeitig eröffnet die Immobilie ein **breites Spektrum an weiteren Nutzungsmöglichkeiten:**

- repräsentativer Firmensitz / Start-ups
- Showroom oder Ausstellungsfläche
- Kombination aus Büro, Lager und Produktion
- Eventlocation mit exklusivem Ambiente

## RAUMAUFTeilUNG

- Empfangsbereich mit Bar: 45,35 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 3 m
- Ausstellungsfläche 1: 627,50 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 5 m

- Ausstellungsfläche 2: 256,50 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 5 m
- Werkstatt/Überprüfungsraum: 105,75 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 4 m
- Lager 1: 158,95 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 4 m
- Lager 2: 58,50 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 3 m
- Büro 1: 25,95 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 3 m
- Büro 2 : 16,70 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 3 m
- Technikraum: 12,35 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 3 m
- Dusche: 4m55. m<sup>2</sup> - Raumhöhe 3 m
- Damen WC: 6,85 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 3 m
- Herren WC: 6,45 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 3 m
- Gang: 11,05 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 3 m
- Windfang: 6,45 m<sup>2</sup> - Raumhöhe 2,5 m
- Aufstieg Terrasse: 9 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse 92,50 m<sup>2</sup>
- Abstellraum Dachterrasse 3,75 m<sup>2</sup>

- Abstellplatz 1 (vorne): 58,71 m<sup>2</sup>
- Abstellplatz 2 (hinten): 56,25 m<sup>2</sup>
- Abstellplatz 3 (seitlich): 40,50 m<sup>2</sup>

## **HIGHLIGHTS & TECHNISCHE DETAILS**

- Heizung: Wärmepumpensystem auf Dach, Fußboden-/Deckenheizung
- Klimaanlage: Wärmepumpensystem auf Dach, Fußboden-/Deckenkühlung
- 2 E-Ladesäulen
- Open Air Musikfestival Anlage mit 8 Boxen & 2 Subwoofern
- Beamer - Leinwand in Schauraum ausfahrbar, Fernseher in Barbereich
- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Ein- und Ausfahrtsicherung durch 2 Poller
- Mobile Trennwand für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten oder 2 Schauräume
- Verspiegelte Wände für den ultimativen WOW Effekt

- 3 beleuchtete Fahnenmaste
- Teilweise elektrische betriebene Außenjalousien
- Rasenroboter

## **HALLENKONSTRUKTION**

- Hallenkonstruktion mit Stahlbeton - Einzelfundament
- Stahlstützen und Holzbinder aus Brettschichtholz
- Gipskartonplatten im Inneren der Halle
- Folienwarmdach
- Boden = Monolithplatte
- Hallenbodenbelag: Epoxybeschichtung
- Bodenbelag Büros, WC´s und Empfang: Vinyl

Die **Gemeindeabgaben** (Müll, Wasser, Kanal etc.) betragen ca. €6.080,- /Jahr, die **Grundsteuer** beläuft sich auf ca. €1.999,-/Jahr. Ein Energieausweis ist in Vorbereitung und wird nachgereicht. Die Liegenschaft wird unmöbliert übergeben (bzw. Übernahme von einzelnen Objekten nach Vereinbarung möglich).

Der **Kaufpreis** beträgt **EUR2.890.000,00 netto zzgl. 20% Ust.**

## **FAZIT: HIGH END GEWERBE TRIFFT WOHNGEFÜHL.**

Eine **seltene Gelegenheit** für Unternehmen, die mehr suchen als nur Fläche: einen **Standort**

**mit Charakter, Ausdruck und Entwicklungspotenzial.**

Auch für **private Investoren** ist dies die **perfekte Immobilie**, um Fahrzeugsammlungen sicher (Alarmanlage, elektrisch ausfahrbare Ausfahrtssperren etc.) einzustellen. Ebenso wäre sofort ein **tolles Motorrad-/ Rollerzentrum** oder ein **Bikezentrum für Fahrradsport** umsetzbar (auch in Kombination mit einer Fahrradvermietung dank der ausgezeichneten Lage inmitten einer angesagten Weingegend).

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung**

- Grundbuchauszug
- Original-/Einreichpläne
- Benützungsbewilligung
- Widmungsbestätigung

- Flächenwidmungsplan
- Energieausweis (in Vorbereitung)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap