

**€ 3,00/m<sup>2</sup> – 9.761 m<sup>2</sup> Gewerbe - Büro, Produktion u. Lager.  
Top Zustand. Sofort beziehbar**



**Objektnummer: 7530/5242**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3830 Waidhofen an der Thaya
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	9.761,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2.730,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	30.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	49.522,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	3,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	19.522,00 €
<b>USt.:</b>	9.904,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







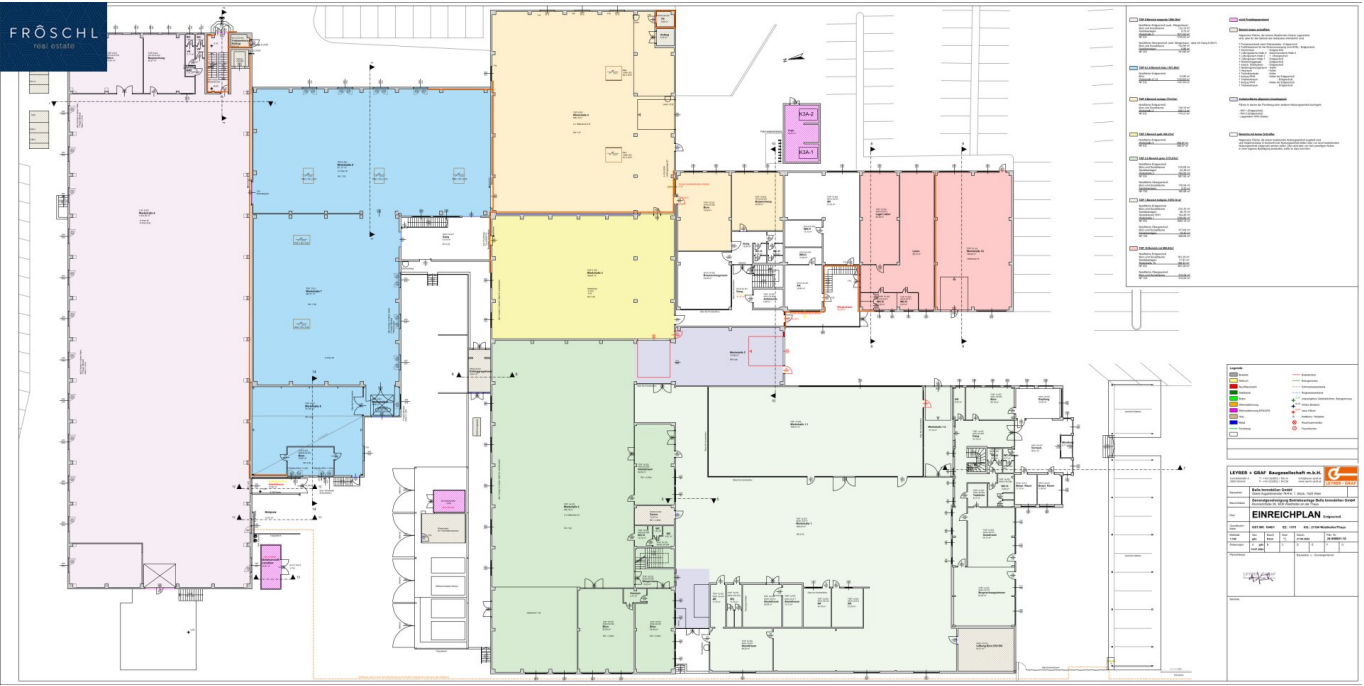






FRÖSCHL  
real estate





LETZTER + GMP - Raumplanung mbH  
Architekten  
Ludwigstr. 10 | 10785 Berlin  
Tel. +49 (0)30 2500 1000  
www.letzter-gmp.com

**EINREICHPLAN**

Objekt: ...  
Stand: ...  
Datum: ...  
Blatt: ...



<p><b>Legende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Räume</li> <li><span style="color: green;">■</span> Korridore</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Wände</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Treppenhäuser</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Aufzüge</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Sanitär</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Technik</li> <li><span style="color: pink;">■</span> Außenanlagen</li> <li><span style="color: brown;">■</span> Außenanlagen</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> Außenanlagen</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Außenanlagen</li> <li><span style="color: lightyellow;">■</span> Außenanlagen</li> <li><span style="color: lightpink;">■</span> Außenanlagen</li> <li><span style="color: lightorange;">■</span> Außenanlagen</li> <li><span style="color: lightpurple;">■</span> Außenanlagen</li> <li><span style="color: lightbrown;">■</span> Außenanlagen</li> <li><span style="color: lightgrey;">■</span> Außenanlagen</li> </ul>	
<p><b>LETZTER + GRUPP Baugesellschaft mbH</b></p> <p>Architekturbüro</p> <p><b>EINREICHPLAN</b></p> <p>Projekt: ...</p> <p>Standort: ...</p> <p>Datum: ...</p> <p>Blatt: ...</p> <p>Zeichner: ...</p> <p>Gezeichnet: ...</p> <p>Geprüft: ...</p> <p>Architekt: ...</p>	



**Legende**

	Struktur		Wand
	Bodenplatte		Decke
	Bodenplatte mit Bewehrung		Decke mit Bewehrung
	Bodenplatte mit Bewehrung und Dämmung		Decke mit Bewehrung und Dämmung
	Bodenplatte mit Bewehrung, Dämmung und Abdichtung		Decke mit Bewehrung, Dämmung und Abdichtung
	Bodenplatte mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung und Drainage		Decke mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung und Drainage
	Bodenplatte mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage und Lüftung		Decke mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage und Lüftung
	Bodenplatte mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage, Lüftung und Brandschutz		Decke mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage, Lüftung und Brandschutz
	Bodenplatte mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage, Lüftung, Brandschutz und Schallschutz		Decke mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage, Lüftung, Brandschutz und Schallschutz
	Bodenplatte mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage, Lüftung, Brandschutz, Schallschutz und Schallabsorption		Decke mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage, Lüftung, Brandschutz, Schallschutz und Schallabsorption
	Bodenplatte mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage, Lüftung, Brandschutz, Schallschutz, Schallabsorption und Brandschutz		Decke mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage, Lüftung, Brandschutz, Schallschutz, Schallabsorption und Brandschutz
	Bodenplatte mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage, Lüftung, Brandschutz, Schallschutz, Schallabsorption und Brandschutz		Decke mit Bewehrung, Dämmung, Abdichtung, Drainage, Lüftung, Brandschutz, Schallschutz, Schallabsorption und Brandschutz

**LEYER + GRAP Baugesellschaft m.b.H.**  
 LEYERSTRASSE 10 | 1040 WIEN | TEL. 01 47 90 10 10 | FAX 01 47 90 10 11  
 www.leyer-grap.com

**Ballu Immobilien GmbH**  
 Oskar-Ruggerstrasse 7/10/11, 1040 Wien  
 Generalvertretung Betriebsrat/Ballu Immobilien GmbH  
 Oskar-Ruggerstrasse 7/10/11, 1040 Wien

**Einreichplan**

Objekt-Nr.: 104017 | KZ: 1070 | MA: 27104 Werkkabinen/Traps

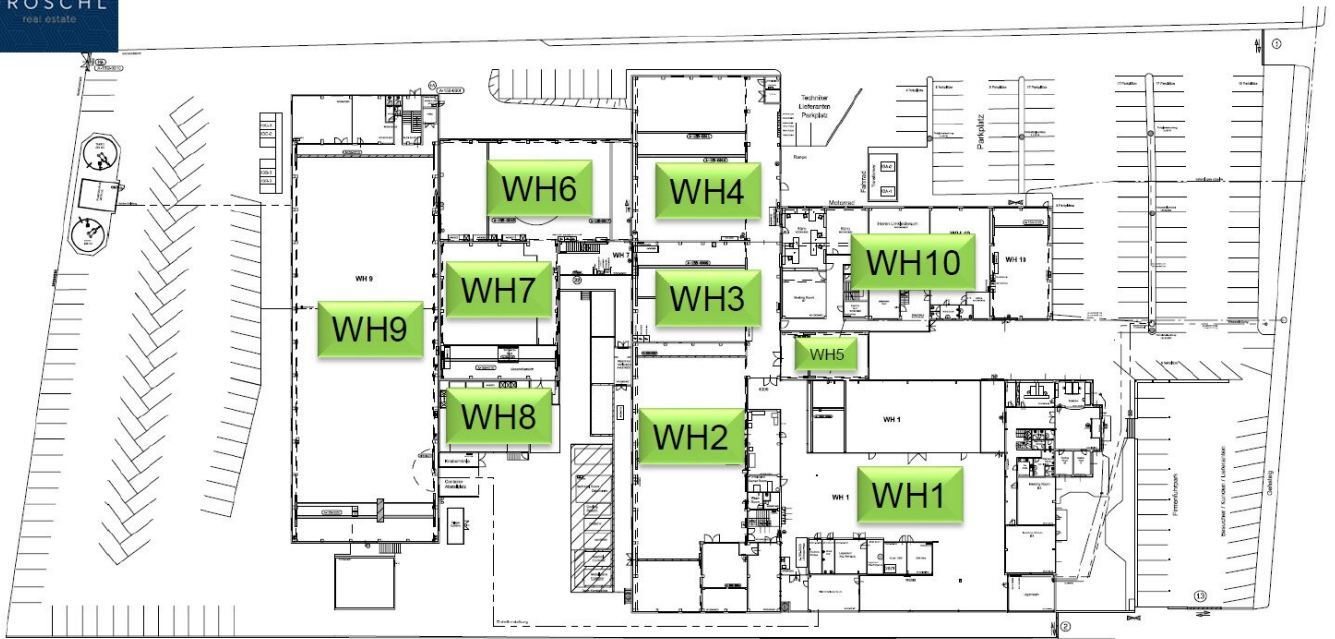
Projekt-Nr.: 27104-01 | Datum: 27.04.2014 | Blatt-Nr.: 24.00001-04

Revisions-Nr.: 01 | Datum: 27.04.2014 | Blatt-Nr.: 24.00001-04

Projektant:

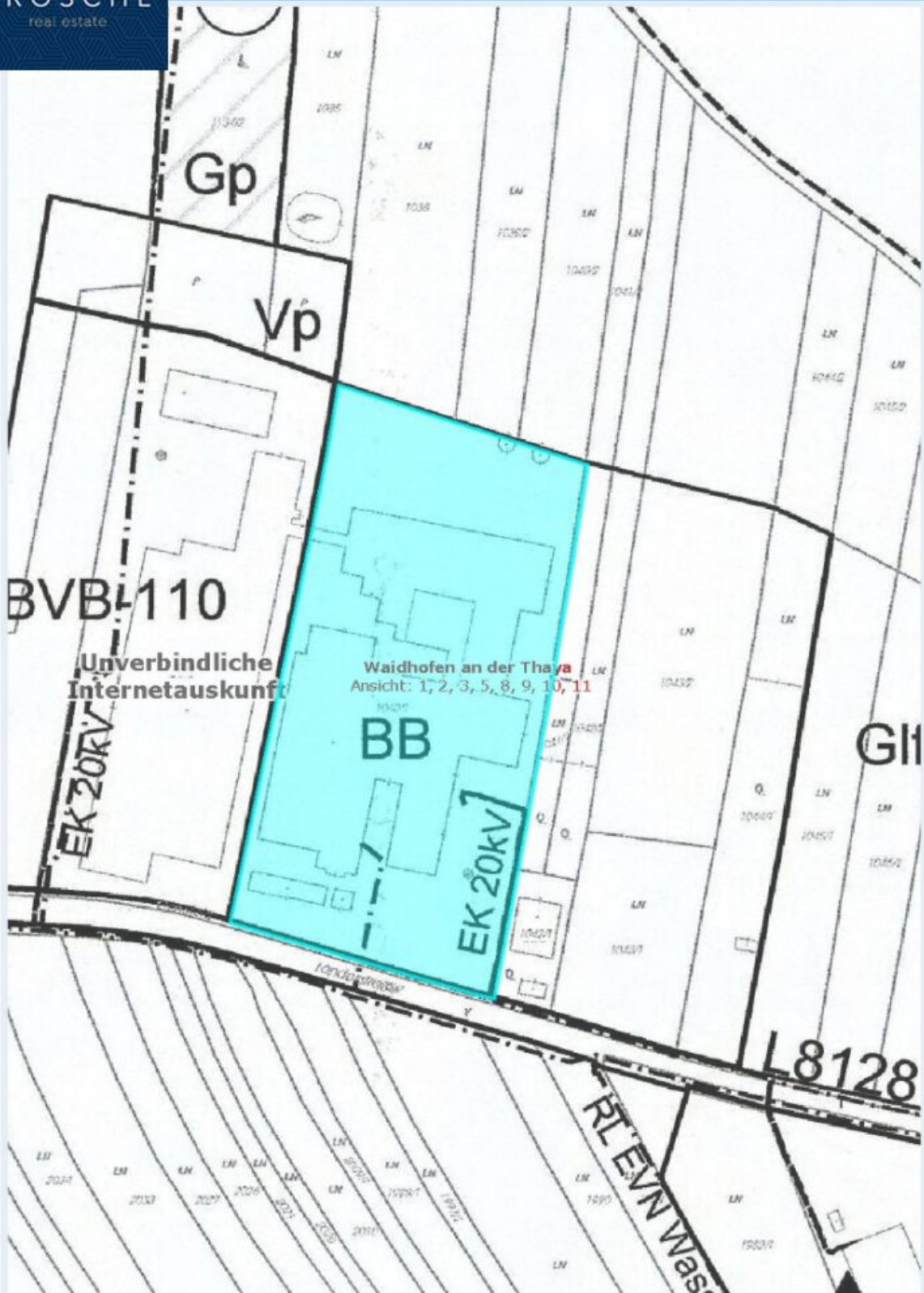
Revisor: A. H. H. H. H.

Scale:









Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 31.05.2023

# Objektbeschreibung

## Nutzungsmöglichkeiten

Auf einem Gesamtgelände von rund 20.000 m<sup>2</sup> stehen in diesem gepflegten, bestens erhaltenen Betriebsobjekt insgesamt **9.761 m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Vermietung bereit – und das zu einem unschlagbaren Preis von nur € 3,00 pro Quadratmeter. Ein Angebot dieser Größenordnung in diesem Zustand ist im Waldviertel eine echte Seltenheit.

Die Liegenschaft wurde über Jahrzehnte kontinuierlich gewartet und gepflegt. Die letzte Erweiterung erfolgte 2005 – seitdem wurde das Objekt stets in einem einwandfreien, betriebsbereiten Zustand gehalten. Heizung, Klimatisierung und die gesamte technische Infrastruktur befinden sich in hervorragender Verfassung. Die Flächen werden im besenreinen Zustand übergeben.

Die 9.761 m<sup>2</sup> Nutzfläche gliedern sich in rund 2.000 m<sup>2</sup> moderne Büroflächen, rund 7.000 m<sup>2</sup> flexible Produktionsflächen sowie rund 3.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche – als geschlossenes Gesamtpaket verfügbar. Wer Produktion, Lager und Administration unter einem Dach vereinen möchte, findet hier eine schlüsselfertige Lösung, die sofort in Betrieb genommen werden kann.

Ein Standort mit dieser Substanz, dieser Ausstattung und diesem Preis verdient ernsthafte Aufmerksamkeit.

## Wirtschaftliches Potenzial

Waidhofen an der Thaya entwickelt sich zunehmend zu einem gefragten Wirtschaftsstandort im Waldviertel. Die zentrale Lage zwischen Wien und Prag, mit direktem Zugang zu tschechischen und deutschen Märkten, schafft ideale Voraussetzungen für Unternehmen mit europäischer Ausrichtung.

## Highlights

Objekte in gepflegtem, einwandfreiem Zustand · Heizung & Klimatisierung vorhanden · ca. 600 m<sup>2</sup>, ca. 2.730 m<sup>2</sup> Lagerfläche · ca. 5.540 m<sup>2</sup> Produktionsfläche · Übergabe besenrein

## Ausstattung

- Energiezufuhr 5 × 630 kVA sowie ein Notstromaggregat sichern zuverlässige Stromversorgung auch bei erhöhtem Bedarf.
- Die zentrale Gasheizung

- Glasfaser-Internetanbindung über A1 sind bereits vorhanden.
- Das Gelände ist vollständig eingezäunt,
- das gesamte Gebäude mit Sprinkleranlage und Raummeldern ausgestattet.
- Teilweise eingebaute Überhangkräne stehen in einzelnen Flächeneinheiten zur Verfügung.
- Die Produktionsanlagen sind geräumt, die Flächen werden im besenreinen Zustand übergeben.
- Vorhandene Büroausstattung kann bei Bedarf übernommen werden.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Mieter dieser attraktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in Waidhofen an der Thaya.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir

ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <5.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap