

## **Gewerbeobjekt mit Büroflächen, Lagerhalle und PKW Stellplätzen**



**Objektnummer: 960/74950**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Nutzfläche:</b>	695,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	338,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	287,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	12
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.143,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	806,36 €
<b>USt.:</b>	161,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

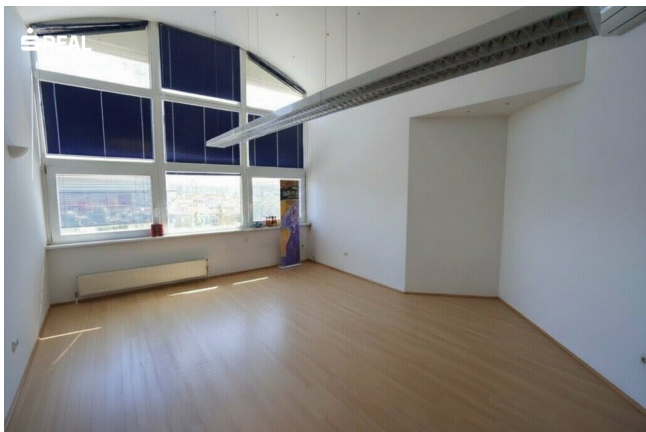


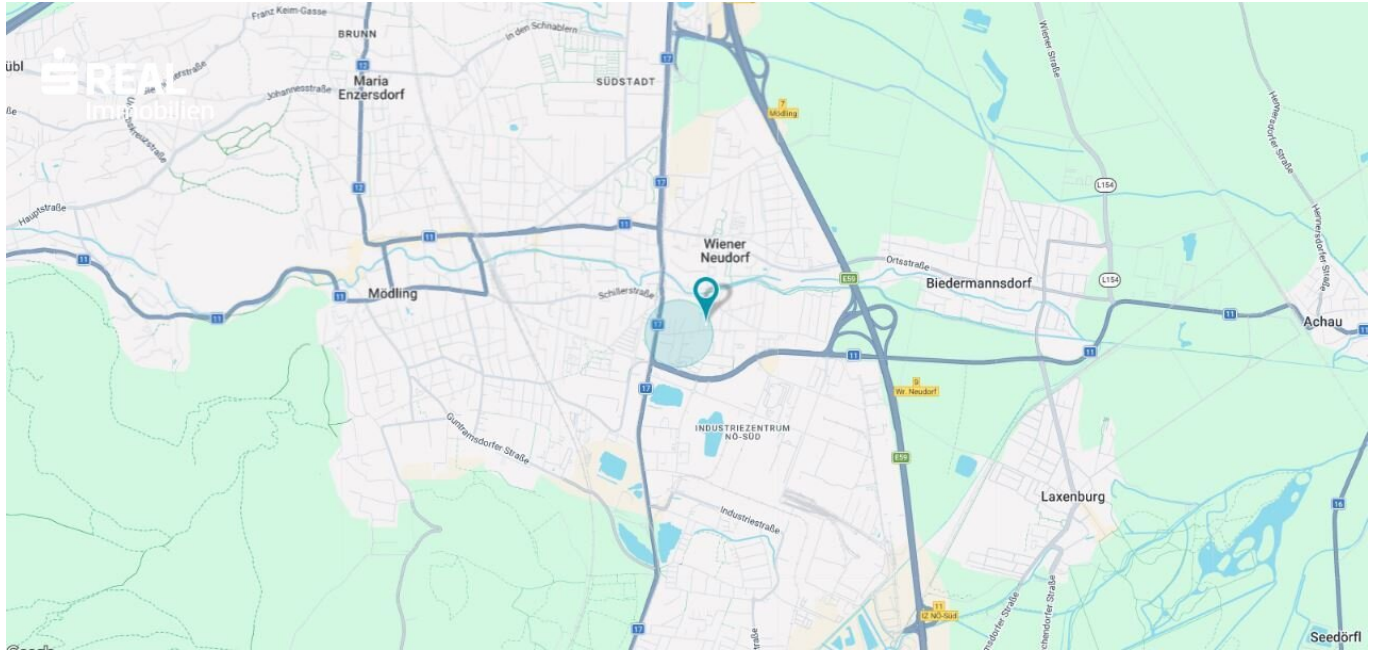
### Philipp Schuldner

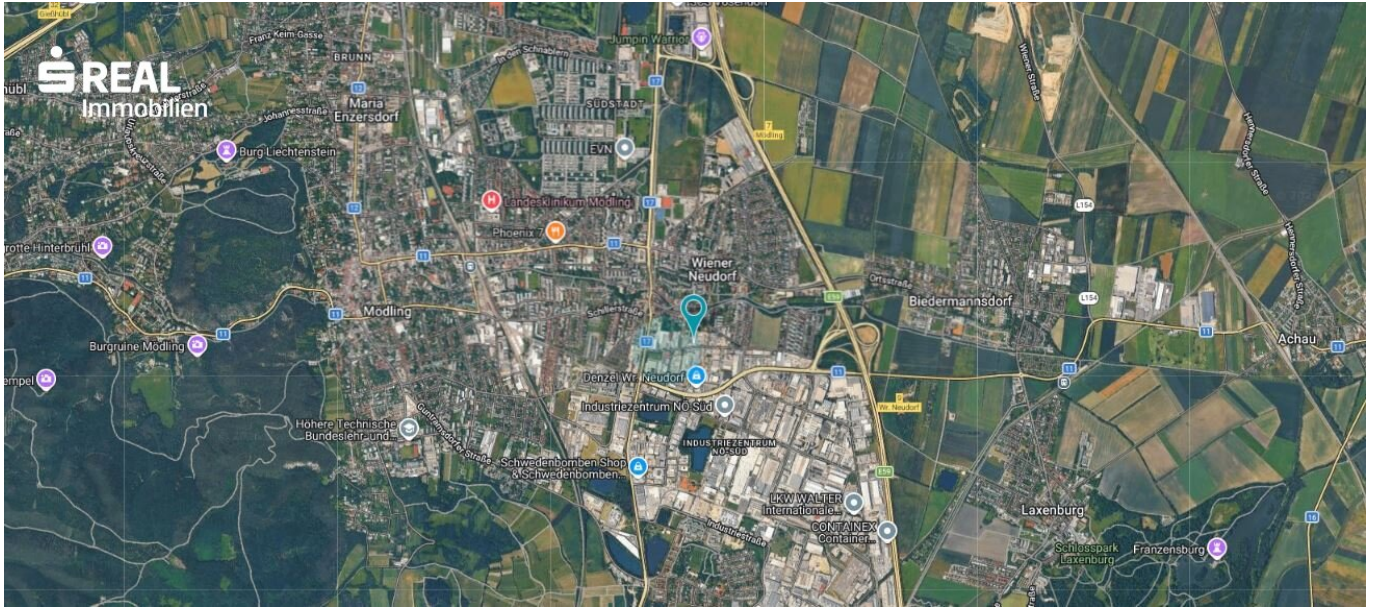
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

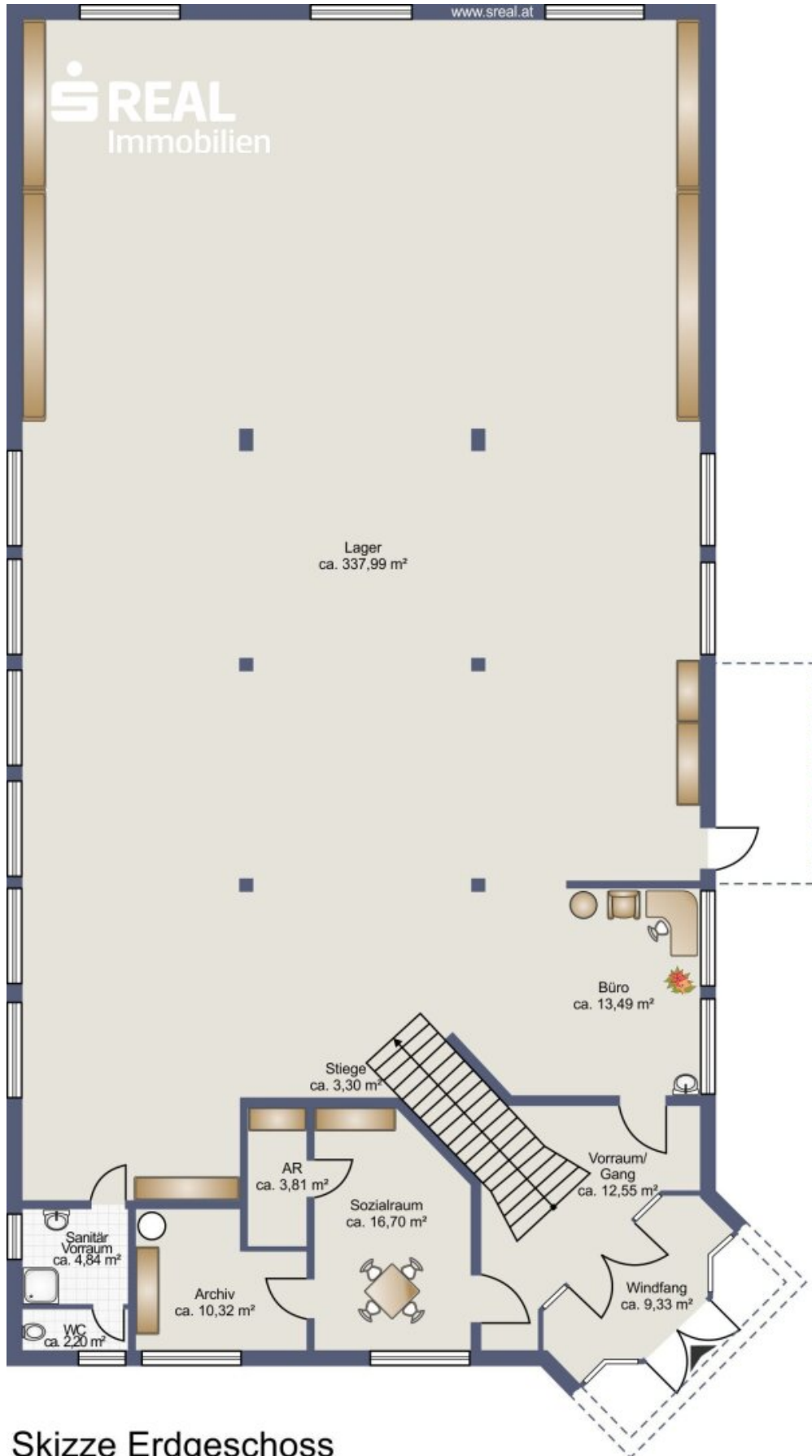




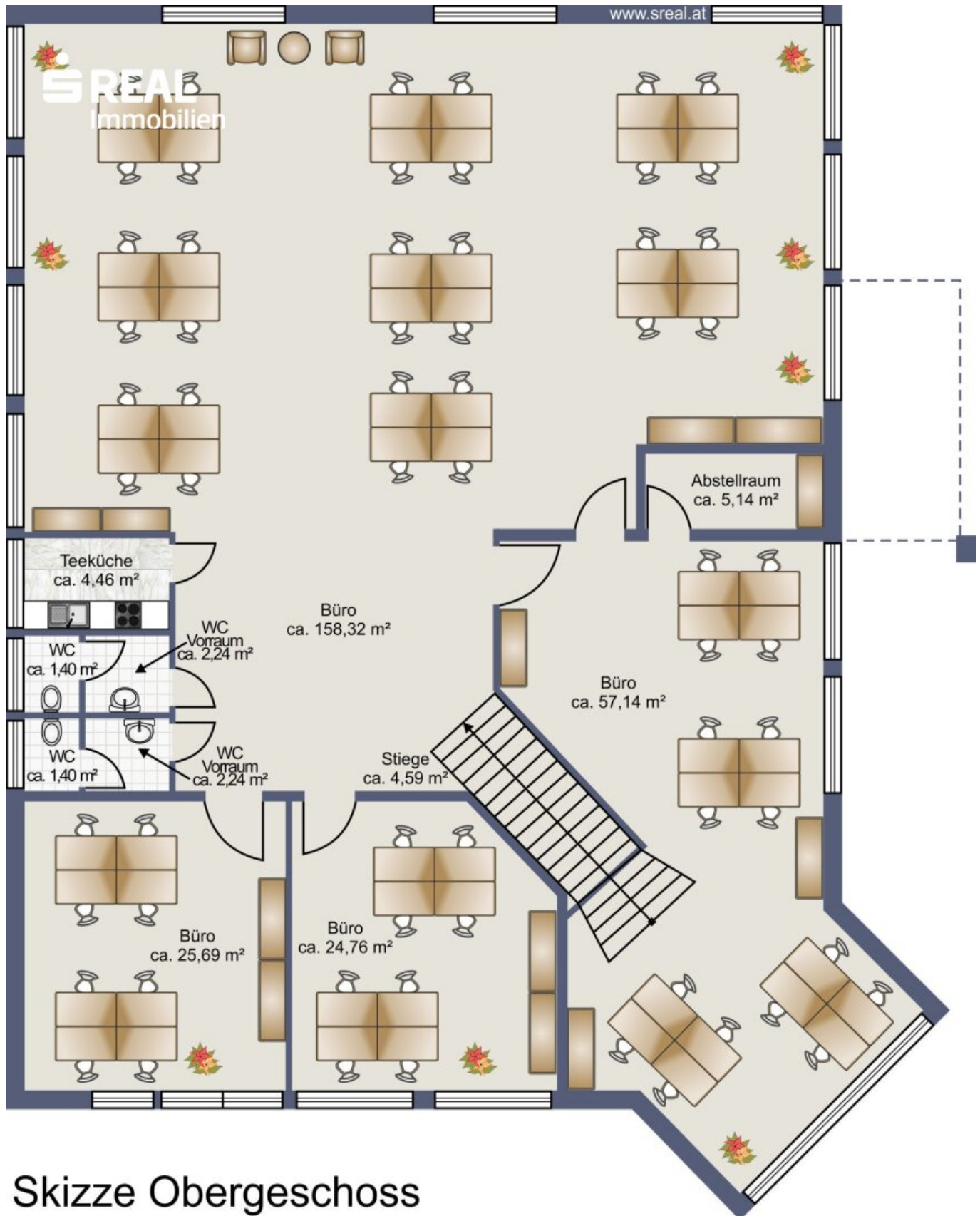








Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Das Gewerbeobjekt liegt im Industriegebiet in Wiener Neudorf und bietet eine perfekte Anbindung an die A2 (Südbahn, Anschluss Wr. Neudorf) und die Bundesstraße B17.

Die Grundstücksfläche der Liegenschaft beträgt lt. Grundbuch 1.560 m<sup>2</sup>.

Das 2-stöckige Gebäude wurde 1997 errichtet und das Lager 2001 erweitert.

Die Gesamt-Nettoraumfläche von rund 695 m<sup>2</sup> umfasst folgende Flächen:

1. Erdgeschoß mit insg. ca. 414,32 m<sup>2</sup>, davon
  - 338 m<sup>2</sup> Lagerfläche (Raumhöhe 3,07m)
  - Windfang und Eingangsbereich (ca. 22m<sup>2</sup>, mit Treppe in das OG)
  - Büroraum (ca. 13,50 m<sup>2</sup>)
  - Serverraum/Sozialraum (ca. 16,70 m<sup>2</sup>)
  - Abstellraum (ca. 3,80 m<sup>2</sup>)
  - Archiv (ca. 10,30 m<sup>2</sup>)
  - Nasszelle (ca. 7m<sup>2</sup>, dem Lager zugeordnet)

Die Lagerhalle ist beheizbar.

Die Zulieferung über ein Sektionaltor (4,4m breit, 2,65m hoch) ist möglich.

2. Obergeschoß mit insg. ca. 287 m<sup>2</sup> Bürofläche, davon

- Büroräumlichkeiten (ca. 266 m<sup>2</sup>, 1 Großraumbüro mit Glaswänden abgetrennt, 3 Einzelbüros)
- Sanitäreanlagen (Damen und Herren getrennt)

Das Gebäude wird über eine Gasfeuerungsanlage beheizt.

Neben dem Eingangsbereich befinden sich 3 asphaltierte Parkplätze, im hinteren Teil sind 9 asphaltierte Parkplätze vorhanden.

Zu Werbezwecken sind 3 Fahnenmasten und ein Schaukasten vorhanden. Das Anbringen eines Leuchtschildes an der Fassade ist möglich.

Baubeschreibung:

Massivbau mit Stahlbetonplattenfundament

Flachdach mit Harteindeckung

Kunststoff Fenster

Fließ- und Betonbeläge

Die Liegenschaft ist derzeit noch bis Ende Juni 2026 vermietet.

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.