

Attraktive Gewerbeimmobilie in Top-Lage – Traiskirchen



Objektnummer: 2087

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Nutzfläche:	1.010,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden

T +43 1 2675755
H 0664 355 92 92

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



VINDOBONA
BADURA
IMMOBILIEN

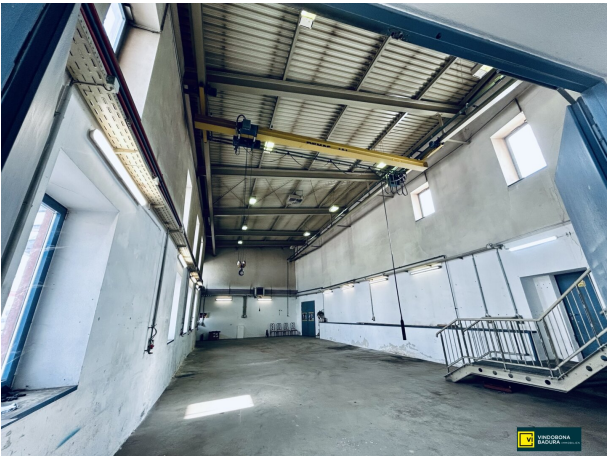
















Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen exklusiv diese außergewöhnliche und vielseitige Gewerbeimmobilie in hervorragender Lage von Traiskirchen präsentieren zu dürfen.

Nur wenige Minuten von der **Autobahnauffahrt** entfernt, überzeugt der Standort durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in **Richtung Wien und Graz** – ideal für Unternehmen mit Logistikbedarf, hoher Kundenfrequenz oder regionaler wie überregionaler Ausrichtung.

Die Liegenschaft besteht aus mehreren eigenständigen, parifizierten Einheiten (Tops), die flexibel genutzt oder separat verwertet werden können. Aktuell sind die Einheiten teilweise vermietet – die bestehenden Mieter fühlen sich sehr wohl und würden ihre Mietverhältnisse gerne fortführen. Gleichzeitig bietet sich für Investoren oder Eigennutzer allerdings die attraktive Möglichkeit, das Objekt **relativ kurzfristig** auch **bestandsfrei** zu übernehmen.

Ein besonderes Highlight stellt die vorhandene **Wassermühle** dar, die zur **Stromerzeugung** genutzt werden könnte – eine seltene Gelegenheit mit nachhaltigem Zusatznutzen und spannenden Perspektiven.

Im Obergeschoss befindet sich zudem eine hochwertig sanierte Wohnung mit 183m² (Top 2), die im Jahr 2025 umfassend modernisiert wurde. Diese verfügt über eine großzügige Terrasse mit rund 67 m² und bietet zusätzlichen Komfort – ideal für Betriebsinhaber oder zur Vermietung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die attraktive Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses. Dadurch können zusätzlich rund 160 m² Wohnfläche geschaffen werden. Denkbar sind entweder zwei separate Wohneinheiten mit jeweils ca. 80 m² oder eine großzügige Dachgeschosswohnung mit etwa 160 m² Wohnfläche.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten: So wurde die gesamte Fassade erst 2022 erneuert, was den gepflegten Gesamtzustand unterstreicht.

TOP 1

Büroräumlichkeiten (123m²), aktuell an eine Steuerberater Kanzlei vermietet.

TOP 2

Als Wohnung oder Büro nutzbar mit Bad & WC (183m²), plus Terrasse (67m²), generalsaniert. Aktuell frei;

TOP 3

Büro/Lagerräumlichkeiten (ca. 76m²), aktuell frei;

TOP 4

Werkshalle (188m²), Lager (49m²), Büro im 1. Stock (36,6m²), Bad/WC (8,2m²), vermietet, ab 1. September 2026 frei;

TOP 5

An einen Schlosser vermietet (277m²), Hochlager Galeriegeschoß (70m²);

Optional stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung.

Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als renditestarke Anlage, Unternehmensstandort oder Kombination aus beidem.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

**Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

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

Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap