Vielseitiges Betriebsgelände mit Halle und Bürofläche sowie Wohnung in verkehrsgünstiger Lage in Eugendorf



Objektnummer: 6738/144

Eine Immobilie von D&H GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5301 Eugendorf
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	1.142,00 m²
Gesamtfläche:	1.142,00 m²
Lagerfläche:	592,00 m²
Bürofläche:	124,00 m²
Bäder:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	G 251,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	1.850.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alfred Hofer

D&H GmbH Immobilien
Bruckerfeldweg 2
5071 Wals

T +43 676 82544808
H 004367682544808

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

























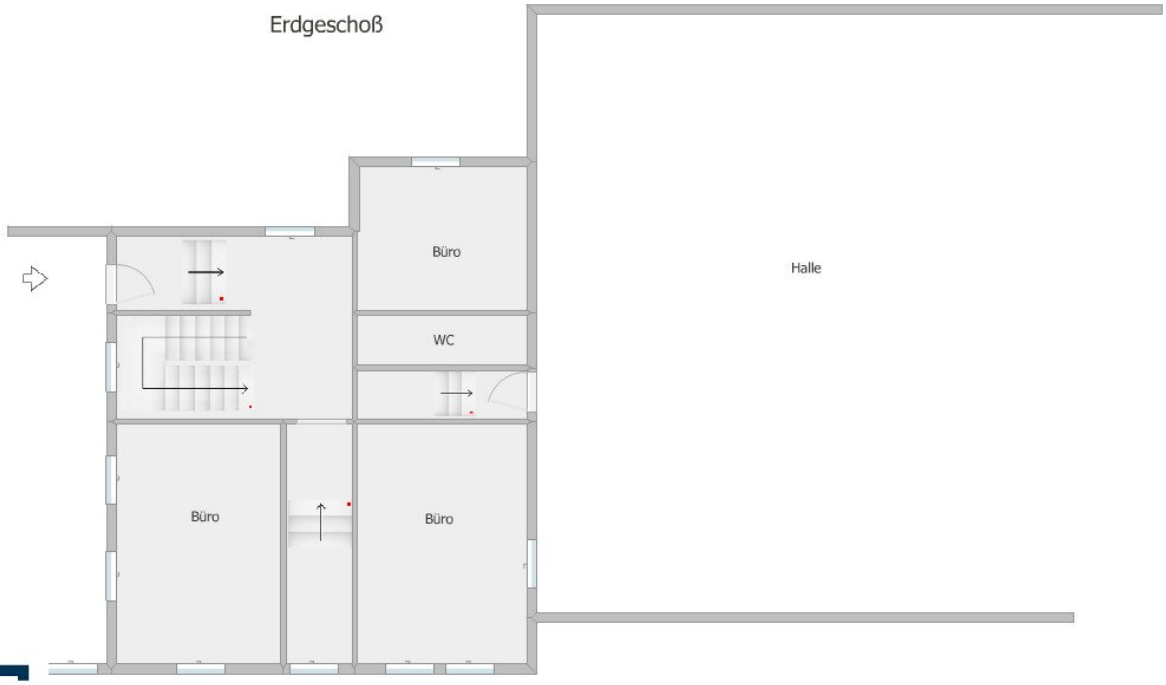




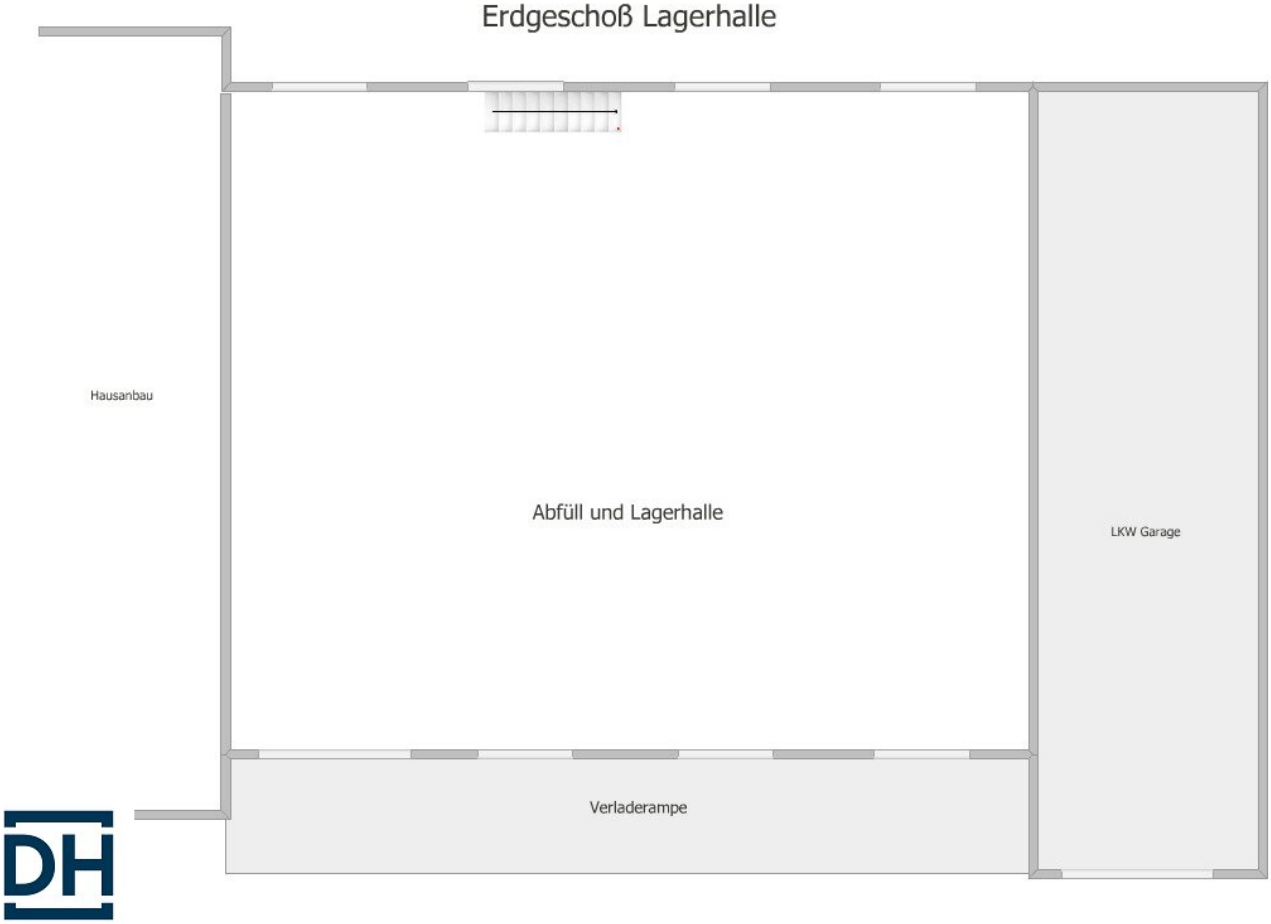







Erdgeschoß
Büro
Halle
WC
Büro
Büro

Erdgeschoß Lagerhalle




Obergeschoß
Abstellraum
Diele
Zimmer
WC
Bad
Balkon
Wohnzimmer
Küche
Zimmer

Kellergeschoß



Objektbeschreibung

Dieses vielseitig nutzbare **Betriebsgelände mit Lager-, Büro- und Wohnnutzung** befindet sich im **Gewerbegebiet Pebering** in Eugendorf, in verkehrsgünstiger Lage mit sehr guter Autobahnanbindung. Die Auffahrt zur Autobahn ist nur wenige hundert Meter entfernt und gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr.

Die Liegenschaft besteht aus einem großzügigen Hallen- und Lagerkomplex, einem Bürotrakt sowie einer Einliegerwohnung im Obergeschoss, die aktuell bis 30.04.2029 befristet vermietet ist. Die Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung macht das Objekt besonders interessant. Die Flächenwidmung des Grundstücks ist Erweitertes Wohngebiet.

Historisch befand sich auf dem Grundstück bereits seit 1972 eine Halle bzw. ein Weinkeller. Der heutige Gebäudekomplex wurde laut Bewilligung im Jahr 1990 errichtet und in zwei Bauabschnitten realisiert:

Bauabschnitt 1 umfasst den gewerblichen Teil mit Abfüll-, Lagerhalle und Weinkeller inklusive Heizungsanlage, Bauabschnitt 2 den Wohn- und Bürotrakt.

Der Kellerbereich ist in Stahlbetonbauweise ausgeführt und verfügt über eine belastbare Plattenbalkendecke mit 1 t/m². Die außergewöhnliche Raumhöhe von nahezu 5 Metern ermöglicht auch schwere Lager- oder Tanknutzung. Die Erschließung erfolgt über Stahltreppen, zusätzlich besteht eine Transportöffnung mit Einschienenkran, wodurch Lasten direkt vom Erdgeschoss in den Keller verbracht werden können. Vom Lagerkeller aus sind der eigentliche Weinkeller, die Heizzentrale mit Öltankraum sowie Sozial- und Nebenräume erreichbar.

Die Halle im Erdgeschoss liegt ca. 1,15 m über Terrain und ist über eine Verladerampe sowie ein groß dimensioniertes Stahlfalttor zugänglich. Die Hallenkonstruktion besteht aus Mantelbetonsteinen mit verputzten Innen- und Außenflächen. Holzleimbinder auf Stahlbetonstützen überspannen die gesamte Hallentiefe und tragen die Dacheindeckung aus Welleternit. Das Hallendach wurde 2007 erneuert.

An den Hallenbereich angeschlossen befindet sich eine Garage für Transportfahrzeuge, die über ein Alurolltor verschlossen ist. Über eine feuerhemmende Tür gelangt man in die Büroräume, welche funktional und betrieblich organisiert sind. Aufgrund der Nutzung sind die Fenster niedrig gehalten.

Der Wohntrakt ist separat erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich neben Neben- und Funktionsräumen auch eine PKW-Garage sowie eine Wohnterrasse. Über eine Stahlbetontreppe gelangt man in den Keller sowie in das Obergeschoss. Das Obergeschoss beherbergt eine Wohnung, ergänzt durch einen ca. 15 m² großen Balkon. Die Wohnung ist derzeit ..... vermietet, was laufende Mieteinnahmen sichert.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, im Lagerbereich zusätzlich über Heizlüfter. Am Grundstück stehen ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Insgesamt bietet diese Liegenschaft eine flexible Nutzungsstruktur und eine attraktive Gewerbelage mit direkter Autobahnanbindung.

Details:

- Gewerbegebiet Eugendorf / Pebering

- Sehr gute Autobahnanbindung (Auffahrt wenige 100 m entfernt)

- Betriebsgelände mit Halle, Lager, Büro und Wohnung

Nutzflächen:

a.) Gewerbebereich:

- Lagerhalle 3 – 124,25 m² Nutzfläche
- Lagerhalle 2 – 134,19 m² Nutzfläche
- Heiz- und Tankraum – 35,48 m² Nutzfläche
- Kleinwohnung – 24,26 m² Nutzfläche
- Außentreppe – 4,86 m² Nutzfläche
- Lagerhalle 1 – 261,07 m² Nutzfläche
- Rampe – 44,25 m² Nutzfläche
- LKW-Garagen – 73,31 m² Nutzfläche
- Büroräume Haus EG – 73,31 m² Nutzfläche

- Lagerbüro OG ca.50m2 Nutzfläche
- Rampentreppe – 2,10 m² Nutzfläche

b.) Wohnbereich:

- Wohnung EG/OG mit Balkon ca. 130 m2 Nutzfläche
- Schwimmbecken u. Nebenräume – 54,00 m² Nutzfläche
- Sauna und Nebenräume – 36,25 m² Nutzfläche
- Kellerräume und Treppe – 60,36 m² Nutzfläche
- PKW-Garagen – 36,10 m² Nutzfläche

- - Öl-Zentralheizung Brenner NEU 2025 , Heizlüfter im Lager
- - Hallendach erneuert **2007**
- - Baujahr Haus laut Bewilligung **1990**
- - Baujahr Gewerbe/Halle **1973**
- - Ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden

Für weitere Fragen, Gespräche und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Exklusivauftrag der D&H GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Kooperationspartner übermittelt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

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://d-h.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap