

**Nähe Flughafen und Stadtgrenze Wien! Großes  
Gewerbegrundstück mit LKW-Zufahrt und vielfältigen  
Nutzungsmöglichkeiten**



 **GOTTLIEB  
PROPERTIES**

**Objektnummer: 4027**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Betriebsbaugrund
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Kaufpreis:</b>	5.500.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	404,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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







## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt ein großflächiges Gewerbeobjekt mit ca. 13.612 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche samt Container-Büro und großzügigen Rangier- und Freiflächen an der südöstlichen Stadtgrenze Wiens nahe dem Flughafen Schwechat und Maria Lanzendorf.

Diese Liegenschaft umfasst eine große Gewerbefläche von ca. 11.300 m<sup>2</sup> sowie einen Grünstreifen mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und einen Büro-Container mit ca. 38 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Die Liegenschaft ist direkt über die Schnellstraße S1 und die Bundesstraße 16, Abfahrt Leopoldsdorf, sehr gut erreichbar und auch mit großen Transportern befahrbar.

- + ca. 13.612 m<sup>2</sup> Grundstück
- + ca. 11.257 m<sup>2</sup> Stell- und Rangierfläche
- + ca. 2.355 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Grundfläche
- + ca. 37,73 m<sup>2</sup> Container-Büro
- + Stromzuleitung
- + Schmutzwasserkanal
- + Regenwasserkanal
- + Trinkwasserleitung

### **Das Container-Büro**

- + Container-Büro mit ca. 37,73 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + vis-a-vis von der Haupteinfahrt
- + Büroraum zentral begehbar
- + Tageslicht

- + getrennte Sanitäreanlage mit Handwaschbecken und Toilette
- + PVC-Belag
- + Elektrospeicher
- + Klimagerät
- + Raum veränderbar

## **Die Flächenwidmung**

- + Bauland - Betriebsgebiet 1

## **Das Potential**

Das Gewerbegrundstück ist unbebaut und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Handelsketten und Speditionsunternehmen.

## **Lage und Verkehrsanbindung**

Die Lage und Erreichbarkeit dieses Betriebsobjektes ist hinsichtlich der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien als auch zum Flughafen Wien-Schwechat mit dem PKW als auch mit LKW als sehr gut zu bezeichnen.

Etwa einen Kilometer entfernt ist eine Ab- und Auffahrt der S1 zu erreichen, daher ist die Lage für Speditionsunternehmen und Handelsketten nahezu optimal.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap