Alles unter einem Dach – repräsentativer Showroom, Lager, Werkstatt & Büro im Industriegebiet Wiener Neustadt



Objektnummer: 8230/228

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	934,27 m²
Lagerfläche:	413,98 m²
Verkaufsfläche:	321,90 m²
Bürofläche:	104,06 m²
Bäder:	2
WC:	3
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	304,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +436648662666


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH






PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM








PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sehr gepflegte und vielseitig nutzbare Gewerbe- und Industrieliegenschaft in hervorragender Lage im Industriegebiet Nord von Wiener Neustadt. Das Objekt überzeugt durch seinen repräsentativen, vollverglasten Verkaufsbereich sowie großzügige Lager-, Werkstatt- und Büroflächen auf einem Grundstück von ca. 2.087 m² – eine seltene Kombination, die kaum Wünsche offenlässt.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Handelsbetriebe, Handwerksunternehmen, Produktionsbetriebe sowie Dienstleister mit Lager- und Werkstattbedarf und bietet damit einer Vielzahl von Branchen einen attraktiven und zukunftssicheren Standort.

Highlights auf einen Blick

- Repräsentativer, vollverglaster Verkaufsbereich (ca. 321 m²)
- Großzügige Lagerflächen inkl. Kalthalle aus Alu-Anbau (ca. 413 m² gesamt)
- Zusätzlicher Dachboden mit ca. 200 m² Lagerfläche (nicht als Lager genehmigt)
- Moderne Büroräumlichkeiten mit Küche, Bad, Gäste-WC und WCs (ca. 104 m²)
- Funktionale Werkstatt (ca. 94 m²) für Produktion, Reparatur oder Technik
- Grundstück ca. 2.087 m² – voll erschlossen im Industriegebiet
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Hervorragende Lage mit direkter Anbindung an die B17 und A2

Flächenübersicht

Bereich	Fläche	Nutzung
Verkaufsbereich (vollverglast)	ca. 321 m²	Handel / Showroom / Ausstellung
Lagerfläche gesamt	ca. 413 m²	Lagerung (inkl. Kalthalle ~220 m²)
davon Kalthalle (Alu-Anbau)	ca. 220 m²	Kaltlager / Fahrzeuge / Maschinen
Bürofläche	ca. 104 m²	Büro, Küche, Bad, Gäste-WC, WCs
Werkstatt	ca. 94 m²	Werkstatt / Produktion / Technik
Dachboden *	ca. 200 m²	Zusätzliche Lagerfläche (ungenehmigt)
Gesamtnutzfläche (genehmigt)	**ca. 932 m²**	

** Der Dachboden mit ca. 200 m² ist nicht als Lagerfläche genehmigt. Eine Nutzung erfolgt auf eigene Verantwortung des Käufers.*

Lage & Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich im etablierten Industriegebiet Nord von Wiener Neustadt, unmittelbar an der Wiener Straße (B17) – einer der meistbefahrenen Gewerbe- und Handelsachsen der Region.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend:

- Direkte Lage an der Bundesstraße B17 (Wiener Straße) – zentrale Gewerbeachse zwischen Wien und Wiener Neustadt
- Autobahn A2 (Süd Autobahn) in wenigen Minuten erreichbar – Richtung Wien, Graz und Bratislava
- Anbindung an das überregionale Straßennetz innerhalb kürzester Zeit
- Zentrales Industriegebiet mit hervorragender Infrastruktur und direkten Lieferantenwegen
- Einkaufszentrum, Gastronomie und weitere Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft
- Wiener Neustadt Hauptbahnhof und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar

Gerade für Betriebe mit Kundenkontakt, Schaustellerbedarf, Logistik oder regionalem Einsatzgebiet stellt diese Lage einen erheblichen Standortvorteil dar. Wiener Neustadt zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten Niederösterreichs und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie ein großes regionales Einzugsgebiet.

Detailbeschreibung der Bereiche

Verkaufsbereich – ca. 321 m²

Der großzügige Verkaufsbereich ist vollständig verglast und bietet maximale Transparenz, hohen Tageslichteinfall und eine ansprechende Außenwirkung zum stark frequentierten Gewerbe- und Industriegebiet. Geeignet als:

- Showroom oder Ausstellungsfläche mit optimaler Sichtbarkeit
- Verkaufsraum für Einzel- oder Fachhandel
- Repräsentativer Empfangs- oder Präsentationsbereich
- Ausstellungsfläche für Fahrzeuge, Maschinen oder Produkte

Lagerfläche – ca. 413 m² gesamt

Die Lagerfläche gliedert sich in einen massiv ausgeführten Hauptlagerbereich sowie eine Kalthalle aus Alu-Konstruktion:

- Massives Hauptlager: funktionale, robuste Lagerfläche für vielseitige Nutzung
- Kalthalle (Alu-Anbau, ca. 220 m²): ideal für Kaltlagerung, Fahrzeuge, Maschinen oder Saisonware
- Ausreichende Einfahrtshöhen für Lieferfahrzeuge
- Flexibel kombinierbar mit Werkstatt und Verkaufsfläche

Dachboden – ca. 200 m² (nicht als Lagerfläche genehmigt)

Ein weiterer Pluspunkt der Liegenschaft ist der vorhandene Dachboden mit rund 200 m² zusätzlicher Fläche. Dieser wird aktuell als Lagerfläche genutzt und bietet erhebliches Nutzungspotenzial. Hinweis: Der Dachboden ist behördlich nicht als Lagerfläche genehmigt –

eine Nutzung liegt in der Verantwortung des Käufers.

Büroräumlichkeiten – ca. 104 m²

Die Büroflächen sind funktional und komfortabel ausgestattet und umfassen:

- Mehrere Büroräume
- Vollausgestattete Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Weitere WC-Anlagen

Werkstatt – ca. 94 m²

Die Werkstatt bietet ausreichend Platz für handwerkliche Tätigkeiten, leichte Produktion, Reparatur oder technischen Service:

- Handwerksbetrieb, Kfz-Werkstatt oder Servicebetrieb
- Leichte Produktion oder Montage
- Technische Abteilung oder Lager für Arbeitsmittel

Grundstück & Bebauungsplan

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 2.087 m² und befindet sich in einer vollständig erschlossenen Gewerbelage im Industriegebiet Nord von Wiener Neustadt. Es bietet

ausreichend Platz für Außenlagerung, Parkierung und Anlieferung.

Flächenwidmung: BI – Bauland Industrie

Bebauungsplan

Die wesentlichen Festlegungen aus dem Bebauungsplan im Überblick:

- Bebauungsdichte: Aus dem Bebauungsplan nicht exakt herauslesbar – eine Bebauung von ca. 90 % des bebaubaren Grundstückes ist anzunehmen.

- Maximale Bauhöhe: 17 Meter laut Bebauungsplan.

- Seitlicher und hinterer Bauwich (a3): Kann bis auf 3,0 m bzw. bis auf festgelegte Baufluchtlinien reduziert werden, sofern der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbarbauplätzen gewährleistet ist und keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

- Begrünungspflicht (F%): Mindestens 10 % der Gesamtfläche sind gärtnerisch auszugestalten. Sofern der rechtmäßig bewilligte Baubestand diesem Prozentausmaß nicht entspricht, kann das fehlende Flächenausmaß auch durch begrünte Dächer nachgewiesen werden.

Hinweis: Alle Angaben zum Bebauungsplan sind ohne Gewähr. Interessenten werden gebeten, die gültigen Bebauungsvorschriften eigenständig bei der zuständigen Baubehörde zu überprüfen.

Ideal geeignet für

- Handelsbetriebe mit Ausstellungs- und Showroom-Bedarf

- Kfz-Betriebe, Fahrzeughändler oder Zubehörhandel

- Handwerks- und Produktionsunternehmen

- Logistik- und Transportunternehmen
- Technische Dienstleister und Servicebetriebe
- Investoren mit Interesse an Gewerbeimmobilien in Toplagen

Rechtliche Hinweise

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Widerrufsrecht gemäß §11 FAGG:

Gemäß §11 FAGG kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, dass er sein Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gemäß §11 FAGG verliert.

Die Maklerprovision wird ausschließlich im Falle eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kaufvertrag) gemäß Maklergesetz verrechnet. Bloße Besichtigungen sind selbstverständlich kostenlos.

Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet. Der Energieausweis wird erstellt.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <1.000m
Universität <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap