

**Direkt an der Grenze zwischen Österreich, Slowakei und  
Ungarn | Lager- und Produktionshalle ab 3.500 m<sup>2</sup> zu  
mieten**



**Objektnummer: 6244/1079**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2421 Kittsee
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	56.577,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	595.014,70 €
<b>Kaltmiete</b>	648.762,85 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	53.748,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sophie Mayerhofer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

T +4367764855412

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







e

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen Lager- und Produktionsflächen ab 3.500 m<sup>2</sup> sowie flexible Büroeinheiten welche strategisch geografisch gelegen direkt an der Autobahn A6/D4/D2 und der Vier-Länder-Achse (Österreich / Slowakei / Tschechien / Ungarn), die Wien, Bratislava, Brunn und Budapest verbindet.

### Ausstattung:

- PV-Anlage vorbereitet
- Starkstrom vorhanden
- Heizung: Wärmepumpe/Deckenlüfter
- Beleuchtung: LED
- Docks: 70 LKW Laderampen
- Ebenerdige Rampen: vorhanden
- Betriebszeiten: 24/7 geplant
- Bodenbelastbarkeit: 7t/m<sup>2</sup>
- Nachhaltige Landschaftsgestaltung
- Elektroladestationen

### KEY FACTS/BESONDERHEITEN:

- Mieterspezifische Build-to-Suit-Optionen möglich

- Gemeinde hat positive Einstellung zur Betriebsansiedlung
- Flexible Bürogröße sowie Ausbaumöglichkeiten
- Cross-Dock-fähiges Layout möglich
- Dach für Photovoltaik (PV)-Installation vorbereitet
- BREEAM-Zertifizierung "Very Good" angestrebt
- hohe Stromverfügbarkeit möglich
- Gute Autobahnsichtbarkeit

#### **Lage:**

- Nur 5 km von der Grenze entfernt
- Ideal für grenzüberschreitende Logistik und Produktion
- Besonders geeignet für E-Commerce, Automobilindustrie und Logistik

#### **Entfernungen:**

- Flughafen Bratislava: 22 km
- Flughafen Wien: 49 km

## **Makrolage**

Die Liegenschaft befindet sich in 2421 Kittsee, Intercity-Park 16, in einer strategisch sehr gut positionierten Grenzlage zwischen Österreich und der Slowakei. Der Standort profitiert insbesondere von seiner unmittelbaren Einbindung in die bedeutende Verkehrsachse A6 / D4 / D2 sowie in die Vier-Länder-Region Österreich, Slowakei, Tschechien und Ungarn. Dadurch besteht eine hervorragende Anbindung an die Wirtschaftszentren Wien, Bratislava, Brunn und Budapest, was den Standort besonders attraktiv für Logistik, E-Commerce, Produktion und automotivem Nutzungen macht. Positiv hervorzuheben ist zudem die Nähe zu den Flughäfen: Bratislava liegt rund 22 km, Wien rund 49 km entfernt.

## **Mikrolage**

Die Immobilie liegt innerhalb des Intercity-Parks in Kittsee in einem etablierten Gewerbe- und Logistikumfeld mit direkter Nähe zur Autobahn. Der Autobahnanschluss A6 ist nur etwa 600 m entfernt, eine Busanbindung der Linie 299 und 297 besteht in ca. 150 m, der Bahnhof Kittsee in ca. 2.050 m Entfernung. Auch die Nahversorgung ist für Mitarbeiter und Betriebsabläufe gut gegeben: Ein Supermarkt befindet sich in rund 200 m, eine Bäckerei in etwa 525 m Distanz. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Bank, Post, Arzt und Apotheke sind ebenfalls in kurzer Entfernung erreichbar. Insgesamt bietet die Mikrolage somit sehr gute Voraussetzungen für eine effiziente betriebliche Nutzung mit guter Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden.

**Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!**

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.**

***Sophie Mayerhofer, 0677/648 55 412***

**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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.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**

Apotheke <2.000m  
Arzt <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap