# Direkt an der Grenze zwischen Österreich und Slowakei I Lager- und Produktionshalle mit 3.500 m² zu mieten



**Objektnummer: 6244/1079/1**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion - Halle |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2421 Kittsee |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 7.850,00 m² |
| **Kaltmiete (netto)** | 82.425,00 € |
| **Miete / m²** | 5,80 € |
| **Betriebskosten:** | 7.457,50 € |

## 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.
























Erweiterungsflächen
Halle C
19.374 m2
Halle C2
4781 m2
Halle C1
8815 m2
Halle B
5279 m2
Halle C3
4781 m2
Halle A
38.140 m2
Halle A1
6745 m2
Halle A2
7837 m2
Halle A3
7840 m2
Halle A4
7837 m2
Halle A5
7883 m2

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen Lager- und Produktionsflächen ab 3.500 m² sowie ab rd. 285 m² Büro welche strategisch geografisch gelegen direkt an der Autobahn A6/D4/D2 und der Vier-Länder-Achse (Österreich / Slowakei / Tschechien / Ungarn), die Wien, Bratislava, Brünn und Budapest verbindet.

**Ausstattung:**

- PV-Anlage vorbereitet
- Starkstrom vorhanden
- Heizung: Wärmepumpe/Deckenlüfter
- Beleuchtung: LED
- 55 Tore
- Rampen: 10 Drive Ins
- Betriebszeiten: 24/7 geplant
- Bodenbelastbarkeit: 7t/m²
- 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

**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

**Standards:**

- Geplant nach BREEAM-Nachhaltigkeitsstandards

- Höchste technische Standards

**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, Brünn und Budapest, was den Standort besonders attraktiv für Logistik, E-Commerce, Produktion und automotive Nutzungenmacht. 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.**

***Stefan Schmiedseder, 0699/17204805***

**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

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 <2.000m
Apotheke <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
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap