# BÜRO- UND LAGERGEBÄUDE IM ROHBAU IN WÖLLERSDORF – CA. 635 M² GEPLANTE NUTZFLÄCHE, TERRASSE & 19 STELLPLÄTZE



**Objektnummer: 4356/591**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2752 Wöllersdorf |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Rohbau |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 635,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 431,13 m² |
| **Kaufpreis:** | 1.200.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



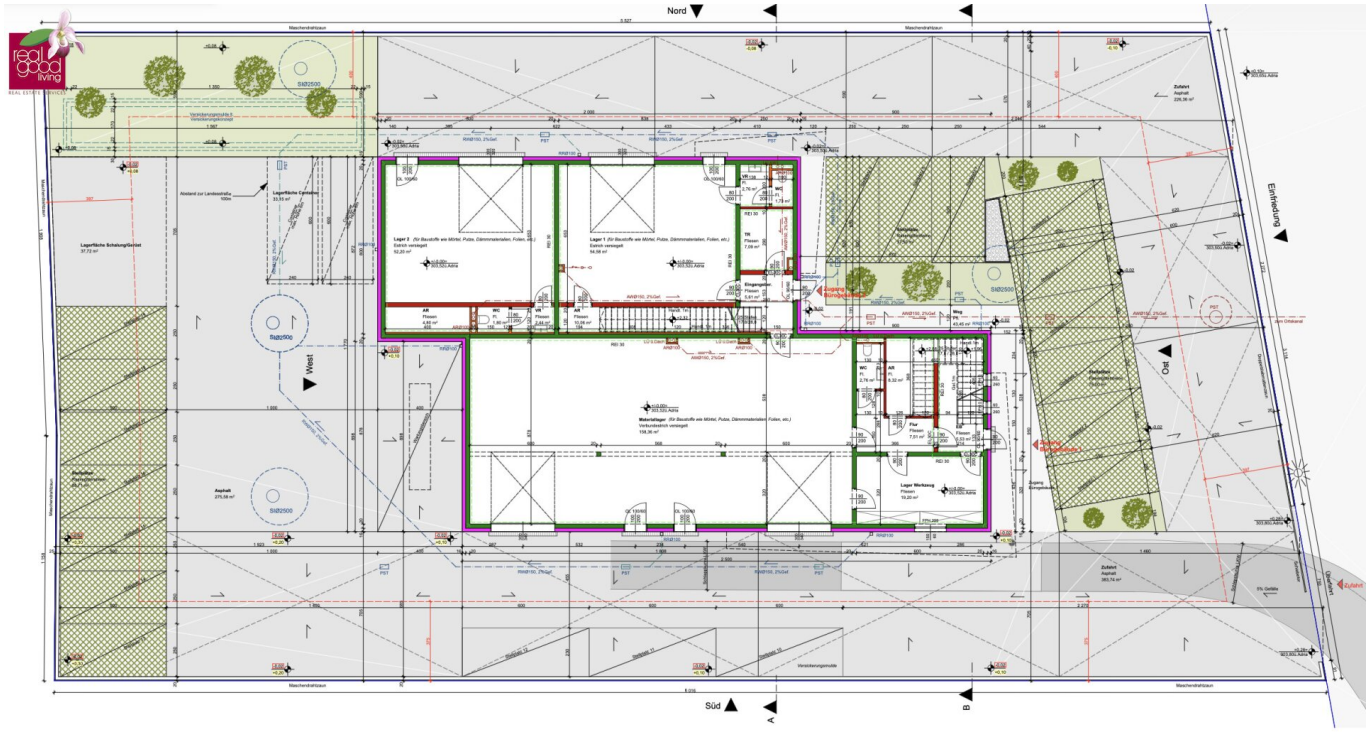
**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

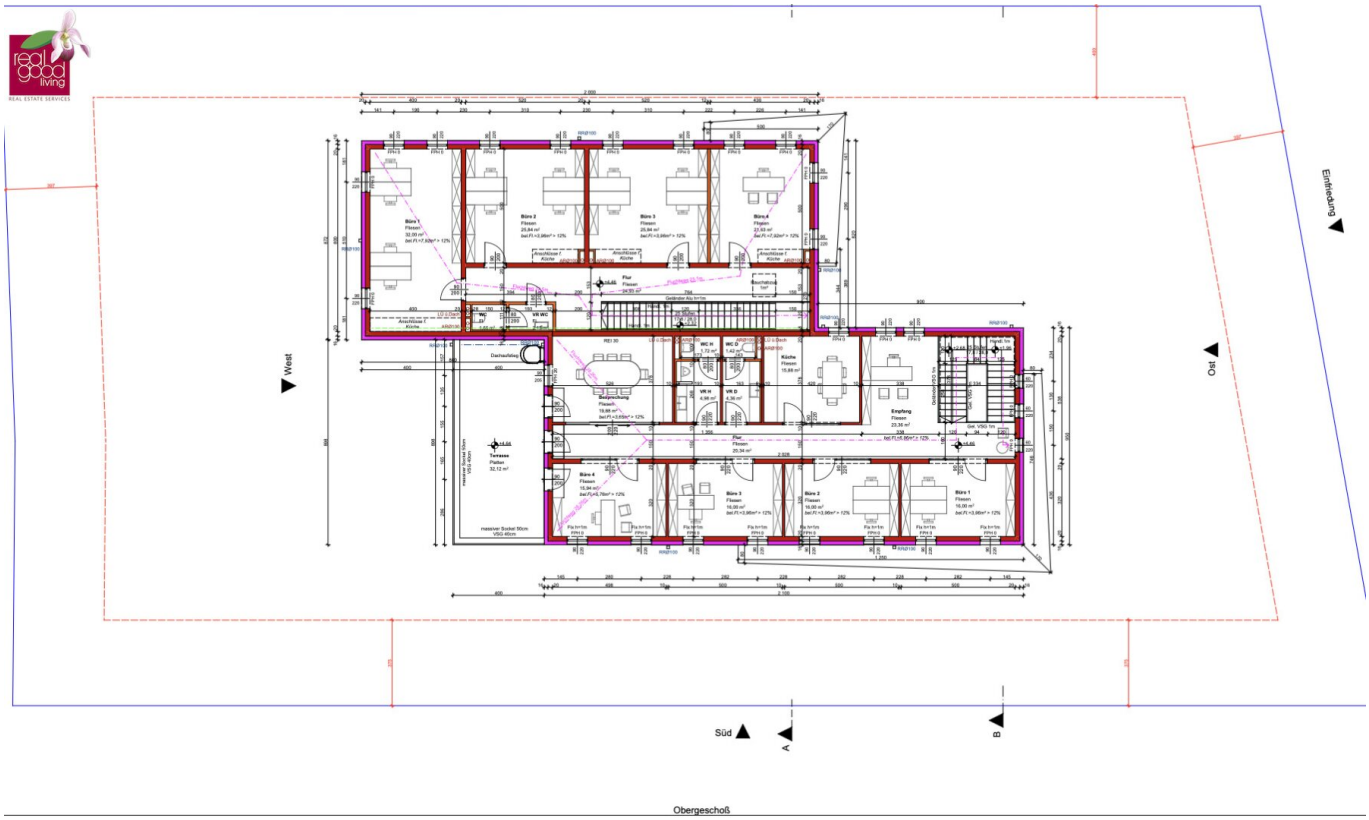
T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

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

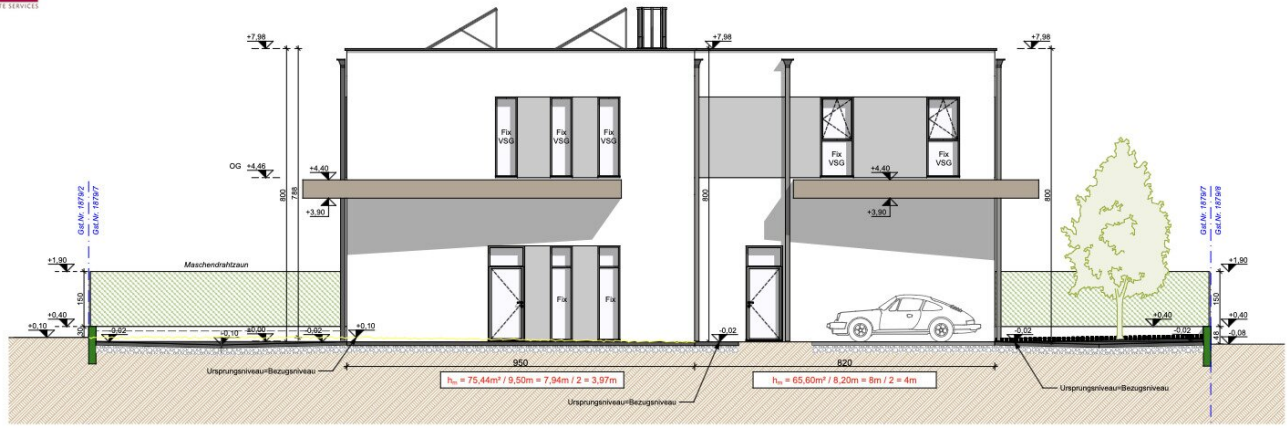

real good living
REAL ESTATE SERVICES



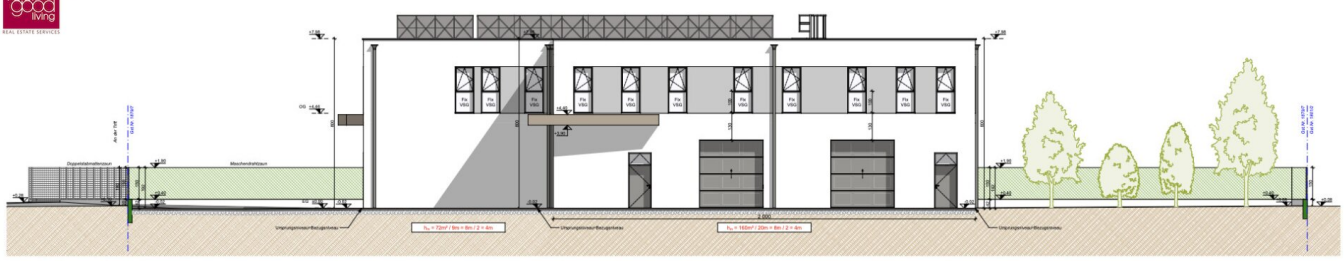

0. Erdgeschoß 1:100



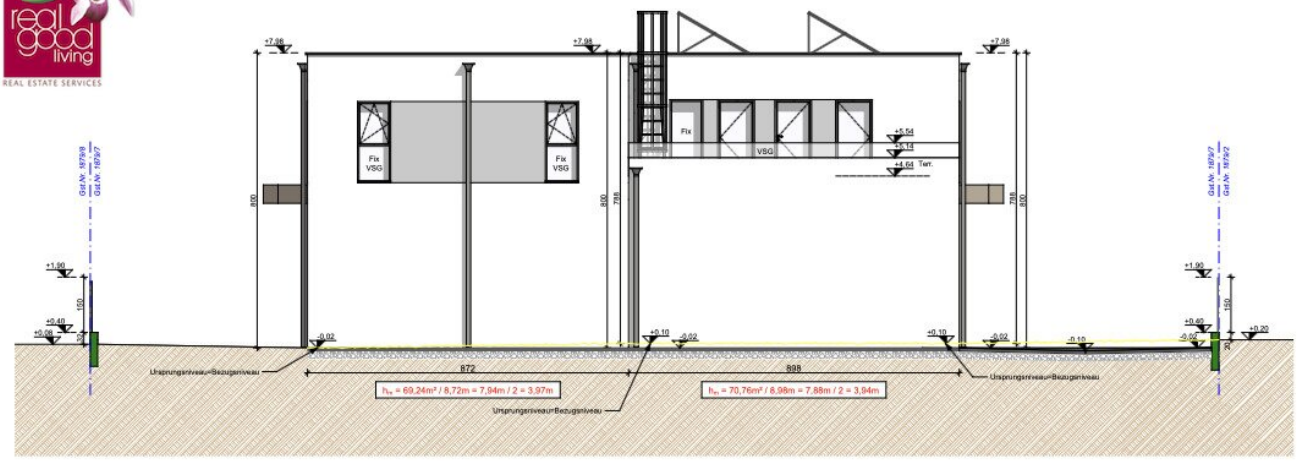

Obergeschoß



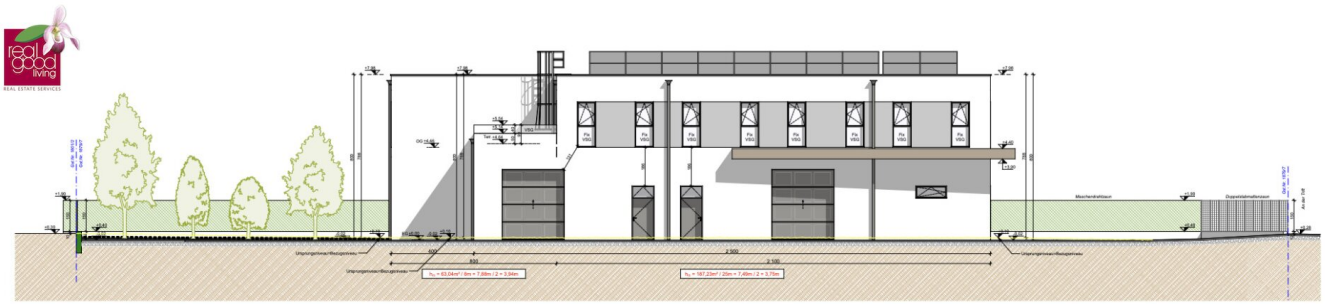

Ost | Ansicht | 1:100



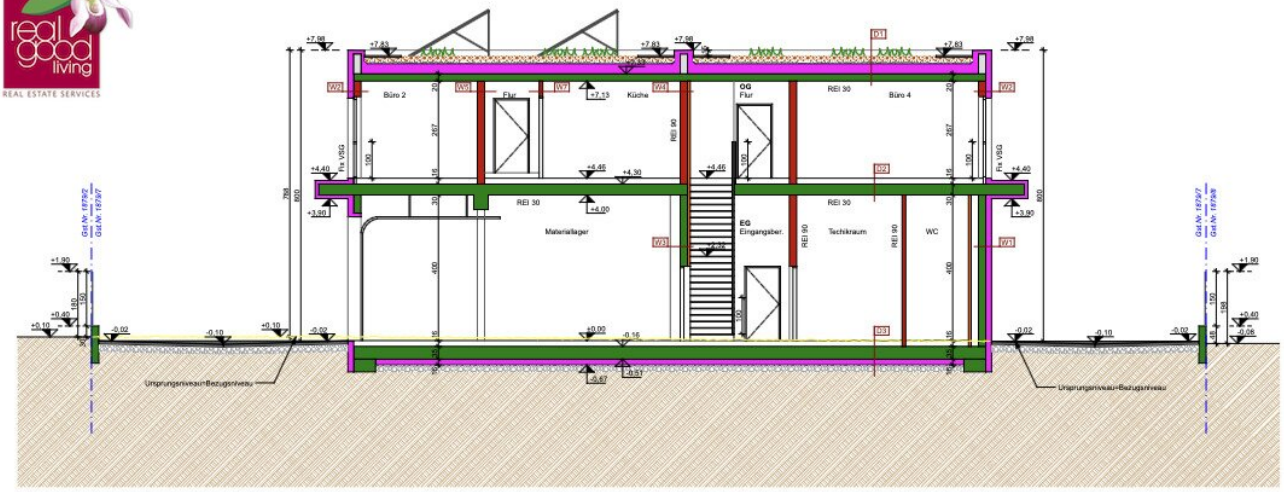
Nord | Ansicht | 1:100



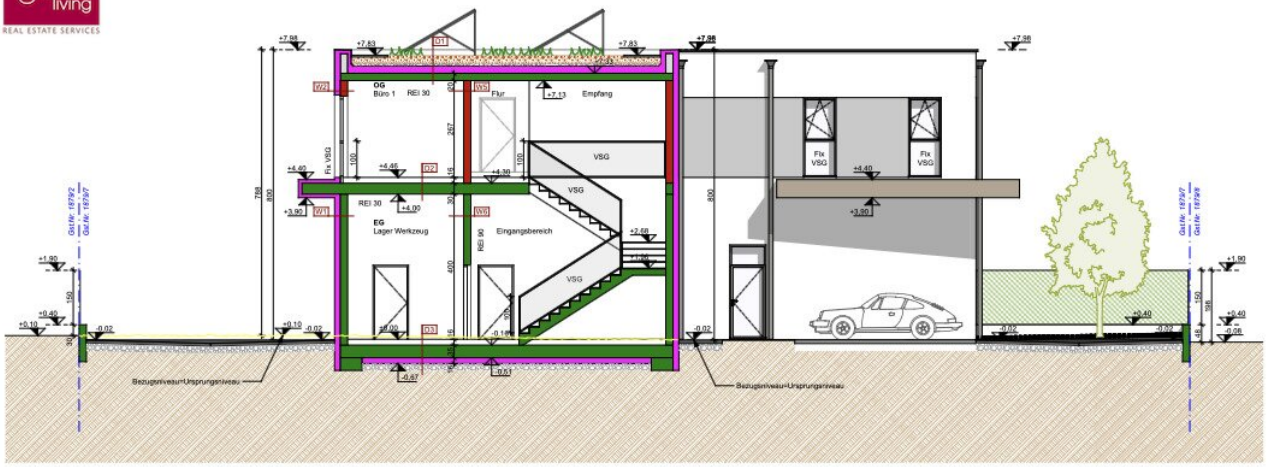

West | Ansicht | 1:100



Süd | Ansicht | 1:100




A — Schnitt — 1:100




B Schnitt 1:100

# Objektbeschreibung

Büro und Lager an einem Standort: Dieses **bereits im Rohbau errichtete Gewerbegebäude in 2752 Wöllersdorf** bietet die Grundlage für einen Unternehmensstandort mit Büro-, Lager- und Außenflächen.

Auf dem **ca. 1.764 m² großen Grundstück** sieht die vorliegende Einreichplanung insgesamt **ca. 634,66 m² Büro- und Lagerflächen inklusive Nebenräumen** vor. Die Kombination aus Verwaltung im Obergeschoß und Lagerbereichen im Erdgeschoß ermöglicht kurze Wege im betrieblichen Alltag.

**Das Gebäude befindet sich derzeit im Rohbau und ist noch fertigzustellen.** Die nachfolgend beschriebene Raumaufteilung und Ausstattung entsprechen dem Einreichplan.

**Die Eckdaten auf einen Blick**

- **Aktueller Zustand: Rohbau**
- Ca. **1.764 m² Grundstücksfläche**
- Ca. **634,66 m² geplante Büro- und Lagerflächen** inklusive Nebenräumen
- Davon ca. **301,05 m² Büroflächen** in zwei Einheiten
- Davon ca. **333,61 m² Lagerflächen** in drei Bereichen
- Insgesamt **acht Büroräume** laut Planung
- Empfang, Besprechungsraum und Küche vorgesehen
- **Terrasse mit ca. 32,12 m²** geplant
- Zusätzliche **Außenlagerflächen mit ca. 97,52 m²** ausgewiesen

- **19 PKW-Stellplätze** vorgesehen

## Lage und Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich **in 2752 Wöllersdorf**, in einem gewerblich geprägten Umfeld nordwestlich von Wiener Neustadt. Der Standort verbindet die Nähe zum Wirtschaftsraum Wiener Neustadt mit der regionalen Anbindung an das Piestingtal und das südliche Niederösterreich.

Über die **B21** und die **Autobahnanschlussstelle Wöllersdorf an die A2 Südautobahn** besteht Anschluss an das überregionale Straßennetz. Damit sind sowohl der Großraum Wien als auch die südlich gelegenen Wirtschaftsregionen über die Autobahn angebunden.

Die Kombination aus gewerblichem Umfeld, Straßenanbindung und den geplanten Büro- und Lagerflächen kann insbesondere für Unternehmen interessant sein, die Verwaltung, Materiallagerung und betriebliche Abläufe an einem Standort zusammenführen möchten.

## Geplante Büroflächen im Obergeschoß

Die Einreichplanung sieht zwei Büroeinheiten vor, die über separate Eingangsbereiche und Treppen erschlossen werden.

### Büroeinheit 1 – ca. 161,41 m² inklusive Nebenräumen

Vorgesehen sind vier Büroräume, ein Empfang mit ca. 23,36 m², ein separater Besprechungsraum mit ca. 19,88 m² sowie eine Küche mit ca. 15,88 m². Getrennte Damen- und Herren-WCs mit Vorräumen ergänzen die Einheit. Die ca. 32,12 m² große Terrasse ist laut Plan vom Besprechungsraum aus zugänglich.

### Büroeinheit 2 – ca. 139,64 m² inklusive Nebenräumen

Diese Einheit umfasst laut Planung vier Büroräume zwischen ca. 21,63 und 32,00 m², einen Flur sowie ein WC mit Vorraum. Küchenanschlüsse sind in den Büroräumen vorgesehen.

## Lagerbereiche im Erdgeschoß

Im Erdgeschoß sind drei Lagerbereiche geplant. Der größte Bereich umfasst unter anderem ein **Materiallager mit ca. 158,36 m²** sowie ein **Werkzeuglager mit ca. 19,20 m²**.

Zwei weitere Lagerräume sind mit ca. **54,58 m²** und ca. **52,20 m²** ausgewiesen. Zusammen mit den zugeordneten Nebenräumen ergeben sich insgesamt ca. **333,61 m² Lagerflächen**.

Zusätzliche Außenlagerbereiche für Container sowie Schalung und Gerüst ergänzen das geplante Raumangebot.

**Gebäudetechnik und Außenanlagen laut Planung**

Vorgesehen sind eine **Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser**, eine **Flächenheizung**, Photovoltaikflächen mit ca. **109,12 m² Modulfläche** sowie extensiv begrünte Flachdächer.

Die Planung umfasst außerdem asphaltierte Zufahrten, 19 PKW-Stellplätze, eine Einfriedung und ein Schiebetor.

Für weitere Informationen und eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Telefon: +43 664 3553 790

E-Mail: b.franz@realgoodliving.at

*Hinweis: Die Flächenangaben und die beschriebene Planung basieren auf dem Einreichplan vom 06.03.2023. Die Originalfotos zeigen den derzeitigen Rohbauzustand. Die Visualisierungen veranschaulichen eine mögliche Fertigstellung und Einrichtung und stellen keine zugesicherte Ausführung oder Ausstattung dar.*

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.

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 <3.500m

Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <4.500m
Universität <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap