Industrieareal mit Hallen, Werkstätten, Büros & 5 ha Schwerlast-Freifläche



Objektnummer: 7632

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7041 Wulkaprodersdorf
Nutzfläche:	60.000,00 m²
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes Kahr

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-12
H +43 664 75021014

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





Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG

In der Nähe von Eisenstadt gelangt eine erstklassige, voll aufgeschlossene Gewerbeliegenschaft zur Vermietung. Das Areal kombiniert spezialisierte Hallen- und Servicestrukturen mit einem repräsentativen Bürokomplex und weitläufigen Schwerlast-Freiflächen.

Aufgrund der Widmung als **Bauland Industriegebiet (BI)** bietet die Liegenschaft rechtliche Planungssicherheit für einen uneingeschränkten 24/7-Betrieb (inkl. Nacht-, Sonn- und Feiertagsarbeit sowie Schicht- und Lieferverkehr). Die Einheiten stehen im Gesamten oder in flexiblen Teilbereichen zur Verfügung.

DIE TEILBEREICHE UND NUTZFLÄCHEN IM ÜBERBLICK

1. Schwerlast-Nutzfahrzeugzentrum & Waschhalle (ca. 1.090 m² Gesamtnutzfläche)

- **Werkstattbereich I (ca. 732,60 m²):** Beheizbare Halle für Schwerfahrzeuge mit extrem belastbarem Industrieboden. Ausgestattet mit **2 Fahrspuren und 4 Montagegruben** (2x ca. 16 m, 2x ca. 21 m Länge). Sektionaltore mit **4,40 - 4,60 m Durchfahrtshöhe** und beidseitige Befahrbarkeit für LKW-Sattelzüge bis 18 m Länge.

- **LKW-Waschhalle (ca. 357,50 m²):** Eigenes Waschhallen-Segment für LKW und Busse mit integrierter **Waschwasser-Recyclinganlage** und Direktanschluss an die Areal-Ölabscheideranlage (Purator).

2. Logistiklager (ca. 1077 m²)

- asphaltierte Lagerhallt mit zwei Zugängen.

- Sektionaltor mit **4,60 m Durchfahrtshöhe** und ca. 5,50 m – 5,80 m Halleninnenhöhe.

3. Gewerbe- & Werkstatthalle (ca. 143 m²)

- Kompakt-Halle mit schwerlasttauglichem Industrieboden.

- Sektionaltor mit **4,40 m Durchfahrtshöhe** und ca. 5,50 m – 5,80 m Halleninnenhöhe. Optimal als Werkstatt, Service-Stützpunkt oder Hochwertlager.

4. Thermohalle (ca. 600,00 m²)

- Hochwertige Halle in isolierender Sandwichpaneel-Ausführung für ein stabiles Raumklima.
- Halleninnenhöhe von **5,40 m bis zu 7,30 m** (ideal für Regallagerung) und hoher Bodentraglast für Gabelstapler- und Schwergutverkehr.

5. Repräsentatives Büro- & Verwaltungsgebäude (902,20 m²)

- Solitärer Trakt auf 3 Ebenen (Untergeschoss mit Tageslicht/Fenstern, leicht erhöhtes Erdgeschoss, Obergeschoss).
- Markante Glasfront im Eingangsbereich, zwei getrennte Gebäudeeingänge, flexible Aufteilung für Empfang, Teambüros, Disposition, Besprechungsräume, Sozialbereiche und Archivflächen.

6. Fully-Serviced Schwerlast-Freiflächen (bis zu ca. 50.000 m² / 5 ha)

- Mit hochwertigen **Beton-L-Pflastersteinen** befestigte Außenfläche (sickerfähig, extrem belastbar) sowie ca. 7.000 m² asphaltierter Einfahrtsbereich.
- Ideal für LKW-/Trailer-Stellplätze, Bus-Depots, Containerumschlag, Baumaschinen-Freilager oder Fahrtechnik-Übungsgelände.
- Flexible Teilung ab ca. 2.500 m², 5.000 m², 10.000 m² bis ca. 50.000 m² möglich.

INFRASTRUKTUR & AREAL-HIGHLIGHTS

- **Höchster Sicherheitsstandard:** Umzäunung mit Betonsockel und Leitschienen, ÖWD-Zaunmeldeanlage, Beleuchtung durch Großplatzscheinwerfer sowie flächendeckende Videoüberwachung.
- **Voll aufgeschlossen:** Kanal, Wasser, Strom (Starkstrom) und IT-Anbindung direkt am Areal.

- **Betriebstankstellen:** Nutzung der auf dem Areal befindlichen Tankanlagen mit 2 Zapfpunkten je Seite - LKW/PKW- (30.000 l sowie 200.000 l mit überdachtem Tankplatz für 2 Sattelzüge) nach Absprache möglich.

STRATEGISCHE TOP-LAGE

Die Liegenschaft besticht durch ihre exzellente Anbindung im Zwickel von **B16, B50 und der Autobahn A3**:

- **3,0 km** zur Autobahnabfahrt A3 *Eisenstadt-Mitte*
- **4,6 km** in die Landeshauptstadt Eisenstadt
- **8,5 km** zum Grenzübergang Österreich / Ungarn (Klingenbach)

KONDITIONEN & ECKDATEN

- **Mietpreis:** Auf Anfrage (branchenübliche Konditionen je nach angemietetem Umfang)
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Details sowie einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung!

Die Betriebskosten werden anteilig auf Basis der tatsächlich angemieteten Fläche berechnet. Die Entrichtung erfolgt monatlich akonto (als Vorauszahlung) mit einer jährlichen Abrechnung basierend auf den tatsächlichen Verbrauchswerten.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.