

Vielseitiges Gewerbeobjekt, ideal für Pharma, Labor & Produktion mit Erweiterungspotential - Traiskirchen



Objektnummer: 1548

Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.363,00 m ²
Zimmer:	25
Bäder:	3
WC:	5
Stellplätze:	15
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaltmiete (netto)	19.000,00 €
Kaltmiete	19.409,51 €
Miete / m ²	13,94 €
Betriebskosten:	409,51 €
USt.:	3.881,90 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jutta Nitsch













Objektbeschreibung

Die repräsentative und funktionale Gewerbeimmobilie im Industriegebiet Traiskirchen bietet optimale Bedingungen für Unternehmen aus den Bereichen Pharmazie, Life Sciences, Labortechnik oder spezialisierte Produktion.

Das Objekt teilt sich in ein modernes Bürogebäude, voll ausgestattete Laborräumlichkeiten, sowie eine großzügige Lagerhalle auf. Ein absolutes Highlight des 5.101 m² großen Areals ist der rund 2.000 m² große Grünanteil: Diese Fläche ist voll bebaubar und bietet Ihrem Unternehmen hervorragende Wachstums- und Erweiterungsoptionen direkt am Standort. Ein großzügiger eigener Parkplatz für ca. 15 Autos rundet das Angebot ab.

Ausstattung & technische Details:

- Deckenhöhen: Lagerhalle ca. 5,00 m, Bürogebäude ca. 3,00 m
- Bodenbeläge: stapazierfähiger Teppichboden, hochwertige Fliesen und funktionaler Betonboden
- Sanitäreinrichtungen: getrennte Damen- und Herrentoiletten und Duschen
- Tor/Logistik: Sektionaltore zur Lagerhalle und zur Garage, ein Schiebetor sichert die Grundstückszufahrt
- Klimatisierung: Klimatisierung in ca. 2/3 des gesamten Gebäudekomplexes
- IT/Konnektivität: zukunftssicherer, ultraschneller Glasfaseranschluss
- Parken & Logistik: ca. 15 Pkw-Stellplätze direkt auf dem Gelände, barrierefreie LKW-Zufahrt zum Lager vorhanden
- Bodenbelastbarkeit: Details siehe Energieausweis

Das Bürogebäude bietet folgenden Schnitt:

- repräsentativer Empfangsbereich
- sieben helle, möblierte Büros
- acht teilweise möblierte Labors
- lichtdurchfluteter Besprechungsraum
- Trockenraum
- klimaneutraler Raum
- Dunkelraum
- Abfüllraum
- Schleuse
- Verpackungsraum
- je zwei Herren- und Damentoiletten
- Damen- und Herrenumkleiderraum mit Duschen
- Lagerhalle
- Heizraum
- kleine Wohnung mit Dusche und Toilette

- Garage

Energie & Nachhaltigkeit:

- Energieausweistyp: Energieausweis (Ausstellungsjahr 2025)
- Energiebedarf Wärme: 81 kWh/m²a)
- Endenergiebedarf Strom: 157 kWh/(m²a)
- Heizungssystem: moderner Hoval Gasbrennwertkessel (Modell UltraGas 70, Einbau 01/2022)
- Energie-Einspeisung: Leistungsstarke Solarpaneele als Volleinspeise (OeMAG) mit ca. 31.000 kWh jährlicher Einspeisung.
- Jahresverbrauch: Gas ca. 100.000 kWh, Strom ca. 51.800 kWh, Wasser ca. 102 m³

Rechtshinweis (Disclaimer): Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen anhand der uns zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Falls Sie Interesse an der Immobilie haben, senden Sie mir bitte Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap