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



Objektnummer: 1547

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 m²
Zimmer:	25
Bäder:	3
WC:	5
Stellplätze:	15
Garten:	3.557,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	2.800.000,00 €
Betriebskosten:	436,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jutta Nitsch

Jutta Nitsch Immobilien
Neustiftgasse 38



































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
- Herren- und Damenumkleideraum mit Duschen
- Lagerhalle
- Heizraum
- kleine Wohnung mit Dusche und Toilette

- Garage

Energie & Nachhaltigkeit:

- Energieausweistyp: Energieausweis (Ausstellungsjahr 2025)
- Energiebedarf Wärme: 81 kWh/m2a)
- Endenergiegedarf 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