

## **Gepflegte Gewerbehalle mit Büros und Abstellflächen**



Drohnenansicht

**Objektnummer: 6547/4453**

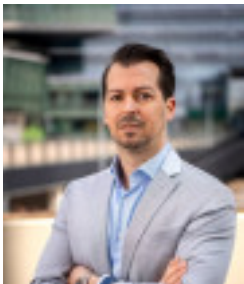
**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Adresse                      | Betriebsstraße             |
| Art:                         | Halle / Lager / Produktion |
| Land:                        | Österreich                 |
| PLZ/Ort:                     | 2440 Gramatneusiedl        |
| Baujahr:                     | 2000                       |
| Zustand:                     | Gepflegt                   |
| Alter:                       | Neubau                     |
| Nutzfläche:                  | 836,84 m <sup>2</sup>      |
| Bäder:                       | 2                          |
| WC:                          | 3                          |
| Kaufpreis:                   | 549.000,00 €               |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 656,04 €                   |
| Provisionsangabe:            |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Brauneder**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 699 15 00 66 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





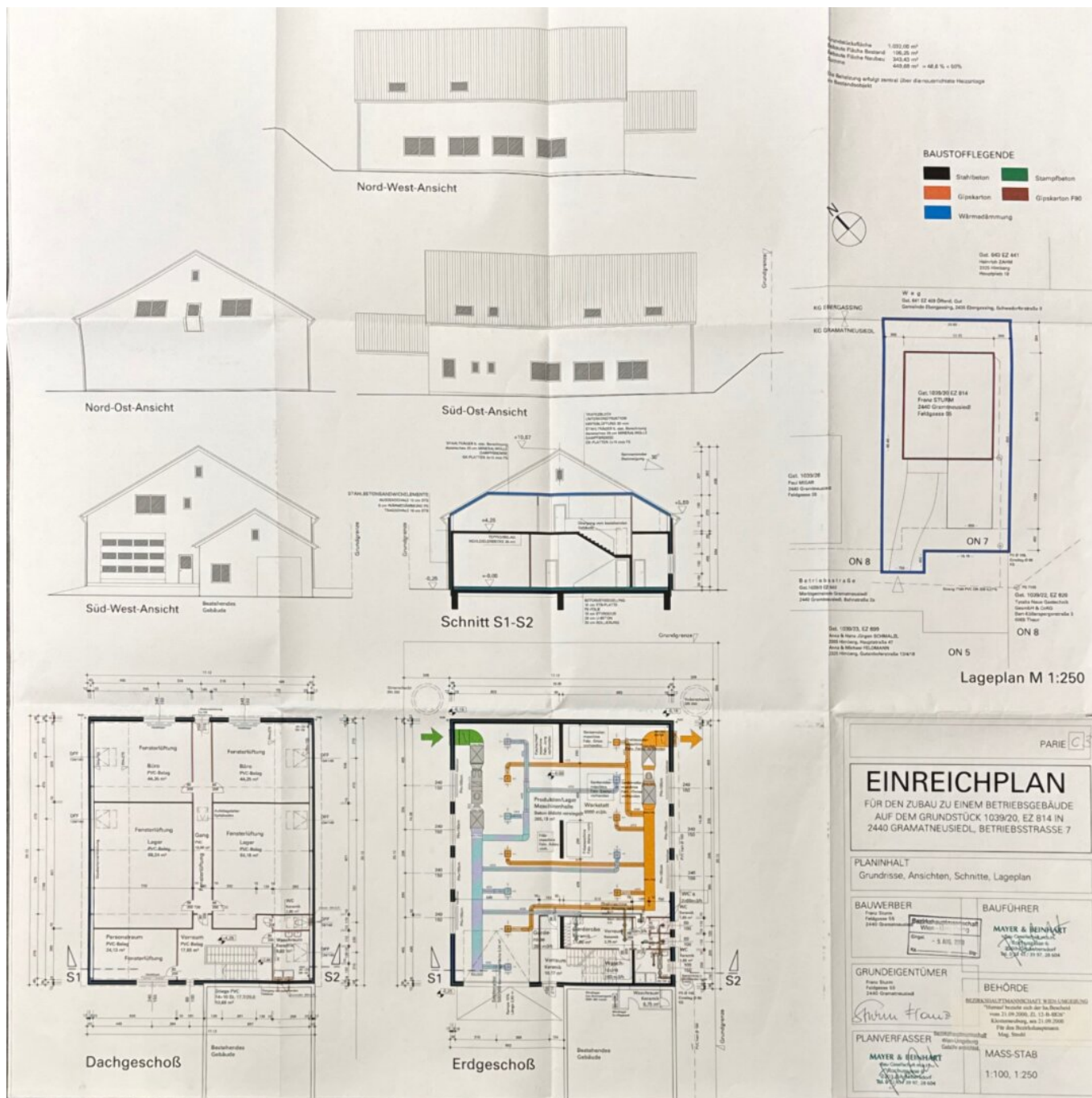












## Objektbeschreibung

**Suchen Sie nach einer passenden Gewerbeliegenschaft, welche  
Ihren Ansprüchen gerecht wird  
und alle Möglichkeiten offen hält?**

**Kurzinformation für eilige Leser:**

**Grundfläche:** rund 472 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** rund 836 m<sup>2</sup> aufgeteilt in

- einer beheizten Betriebshalle mit rund 262 m<sup>2</sup> + rund 14m<sup>2</sup> Abstellraum / Büro + rund 4 m<sup>2</sup> WC's / Bad / Küche + rund 14 m<sup>2</sup> Vorraum für den Stiegenaufgang
- einen Obergeschoß mit Büros (**2021 saniert**) mit rund 292 m<sup>2</sup> - aufgeteilt in Bad / WC, 6 Büros und 1 Küche
- einen Spitzboden als Abstellfläche
- Nassräume (Bäder, WC's, Abstellräume)
- elektrisches Einfahrtstor aufs Grundstück
- elektrisches Einfahrtstor in die Betriebshalle
- KFZ Abstellplätze seitlich vom Gebäude
- Ausgang auf der Rückseite
- Gaszentralheizung
- auf Wunsch kann der aktuelle Eigentümer als Mieter übernommen werden

**Die Beheizung** erfolgt mittels Gastherme

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Speicher, welcher elektrisch betrieben wird.

### **Infrastruktur und Verkehrsanbindung**

Die Liegenschaft befindet sich in Gramatneusiedl, im Bezirk Bruck an der Leitha. Durch die Nähe zum Bahnhof Gramatneusiedl sowie die Anbindung an das regionale Straßennetz bietet der Standort eine gute Erreichbarkeit in Richtung Wien, Schwechat und Bruck an der Leitha.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- Bahnhof Gramatneusiedl: ca. 10–15 Gehminuten
- Bushaltestellen beim Bahnhof Gramatneusiedl: ca. 10–15 Gehminuten
- Wien Hauptbahnhof: ca. 20–25 Minuten mit dem Zug
- Bruck an der Leitha: ca. 15–20 Minuten mit dem Zug
- Wien Meidling: ca. 30–40 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Der Bahnhof Gramatneusiedl verfügt über Regional- und Schnellbahnverbindungen, darunter die S60, sowie Park-&-Ride- und Bike-&-Ride-Möglichkeiten.

### **Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten**

Ungefähre Fahrzeiten mit dem Auto:

- BILLA, Hauptstraße 41: ca. 4–6 Minuten
- PENNY, Oberortsstraße 27: ca. 5–7 Minuten

- Marien-Apotheke, Hauptplatz 8: ca. 5–7 Minuten
- Ortszentrum Gramatneusiedl: ca. 5 Minuten
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten in Schwechat: ca. 15–20 Minuten

## **Bildung und Kinderbetreuung**

Ungefähre Fahrzeiten mit dem Auto:

- Kindergarten Gramatneusiedl: ca. 3–6 Minuten
- Volksschule Gramatneusiedl: ca. 4–6 Minuten
- Mittelschule Gramatneusiedl: ca. 4–6 Minuten
- Weiterführende Schulen in Schwechat: ca. 15–20 Minuten
- Weiterführende Schulen in Bruck an der Leitha: ca. 20–25 Minuten

## **Medizinische Versorgung**

Ungefähre Fahrzeiten mit dem Auto:

- Allgemeinmedizinische Versorgung im Ortsgebiet: ca. 5–7 Minuten
- Marien-Apotheke Gramatneusiedl: ca. 5–7 Minuten
- Fachärztliche Versorgung in Schwechat: ca. 15–20 Minuten

- Landesklinikum Hainburg: ca. 25–35 Minuten

## **Verkehrsanbindung mit dem PKW**

Ungefähre Fahrzeiten:

- Ortszentrum Gramatneusiedl: ca. 5 Minuten
- Moosbrunn: ca. 5–10 Minuten
- Ebergassing: ca. 10 Minuten
- Himberg: ca. 10–15 Minuten
- Schwechat: ca. 15–20 Minuten
- Flughafen Wien-Schwechat: ca. 15–20 Minuten
- Bruck an der Leitha: ca. 20–25 Minuten
- Wien Stadtgrenze: ca. 20 Minuten
- Wien Hauptbahnhof: ca. 25–35 Minuten
- Wiener Innenstadt: ca. 30–40 Minuten

## **Freizeit und Erholung**

- Spazier- und Radwege im Gemeindegebiet: wenige Minuten

- Sport- und Freizeiteinrichtungen Gramatneusiedl: ca. 5 Minuten mit dem Auto
- Naherholungsgebiete rund um die Fischa: ca. 10–15 Minuten mit dem Auto
- Weitere Freizeitmöglichkeiten in Schwechat und Umgebung: ca. 15–20 Minuten mit dem Auto

### **Wichtig:**

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.750m

Apotheke <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <10.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap