Vielseitige Gewerbeliegenschaft mit Büro, Hallen & starker Infrastruktur nahe Korneuburg



NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6354

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Harmannsdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	415,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	2.240.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 699 11694630
H +43 699 11694630






T. BASIC





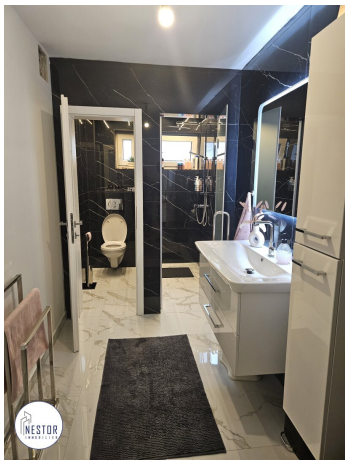






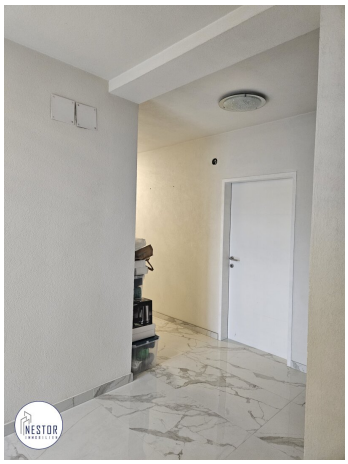






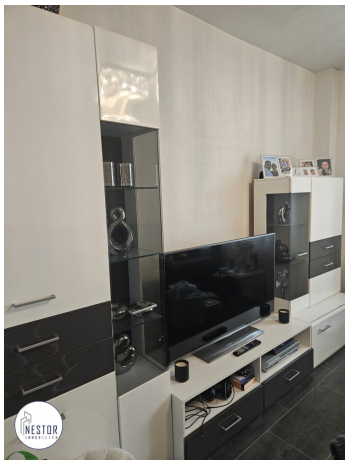


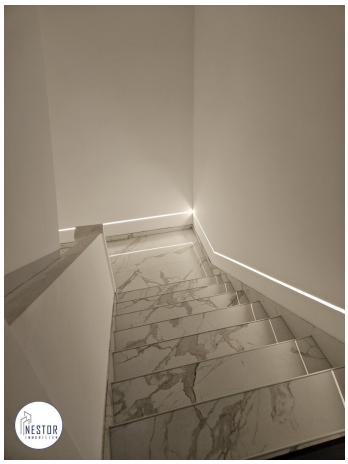


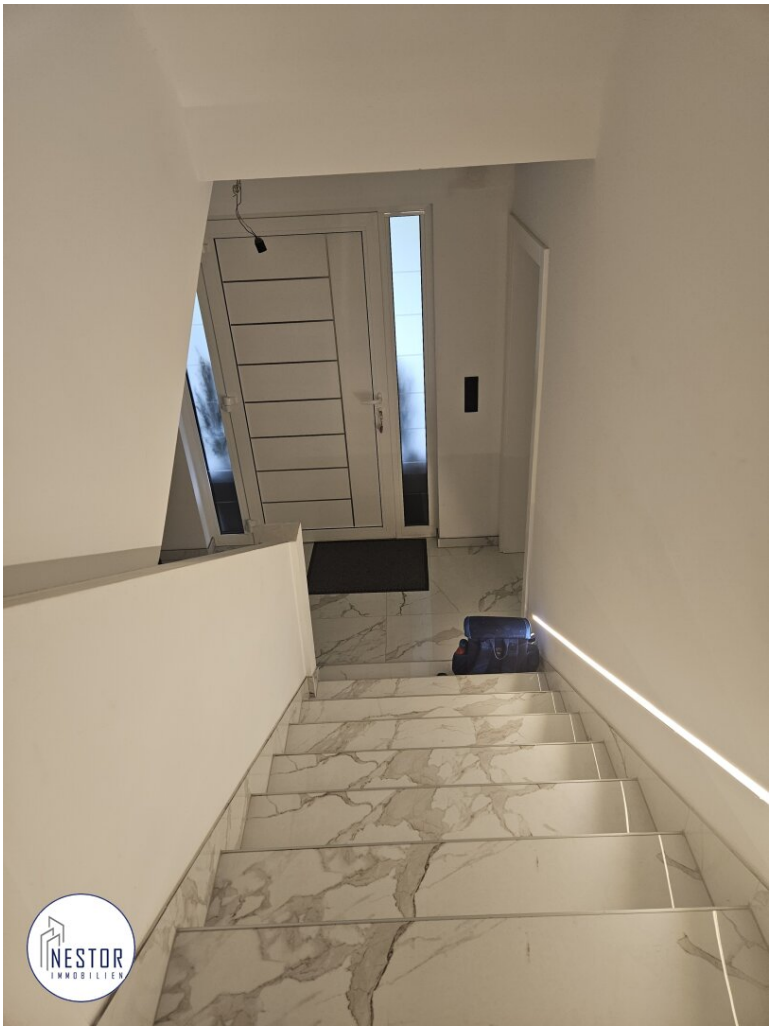











NESTOR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Vielseitige **Gewerbeliegenschaft** mit Büro, Hallen & starker Infrastruktur nahe Korneuburg

---

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

Diese gepflegte **Gewerbeliegenschaft** überzeugt durch ihre vielseitige Nutzbarkeit sowie ein großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial. Das Ensemble aus Bürogebäude, Arbeits- und Lagerhallen bietet optimale Voraussetzungen für Produktion, Logistik, Gewerbe oder kombinierte Nutzungskonzepte.

Die Kombination aus funktionaler Aufteilung, moderner technischer Ausstattung und attraktiver Lage macht dieses Objekt besonders interessant für Unternehmer und Investoren.

Aufteilung:

- **Grundstücksfläche:** ca. 3.446 m²
- **Bürofläche:** ca. 415 m² (inkl. 2 Bäder & 2 WCs)
- **Halle:** ca. 308 m² (Hallenhöhe ca. 4 m bis 6 m)
- **Garage:** ca. 220 m²
- **Lager:** ca. 83 m² (inkl. Arbeitskanal, ideal für KFZ oder Technik)

Ausstattung & Highlights:

- Effiziente **Luftwärmepumpe**

- Hochwertige **Thermofassade (ca. 28 cm)**
- **Elektrik erneuert**
- Leistungsstarke **Photovoltaikanlage (ca. 84 kW)**
- Aktuelle Nutzung: **Recyclingbetrieb (Styropor)**
- Gute Befahrbarkeit und funktionale Gebäudeanordnung

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in guter, verkehrsgünstiger Lage im Bezirk Korneuburg, nördlich von Wien. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleisten eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr. Der Standort eignet sich ideal für vielfältige gewerbliche Nutzungen.

Kaufpreis: € 2.240.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten!

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

---

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://service.immonestor.at/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <3.000m
Post <4.000m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap