Flexible Gewerbefläche – Büro, 300–500 m² Halle mit Laderampe & große Freifläche



Objektnummer: 7056/225

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Neulichtenberg
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Lagerfläche:	650,00 m²
Bürofläche:	230,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaltmiete (netto)	6.917,00 €
Kaltmiete	6.917,00 €
Heizkosten:	1.973,00 €
USt.:	1.778,00 €

Provisionsangabe:

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerald Krentl

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

T +43 664 533 51 30


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

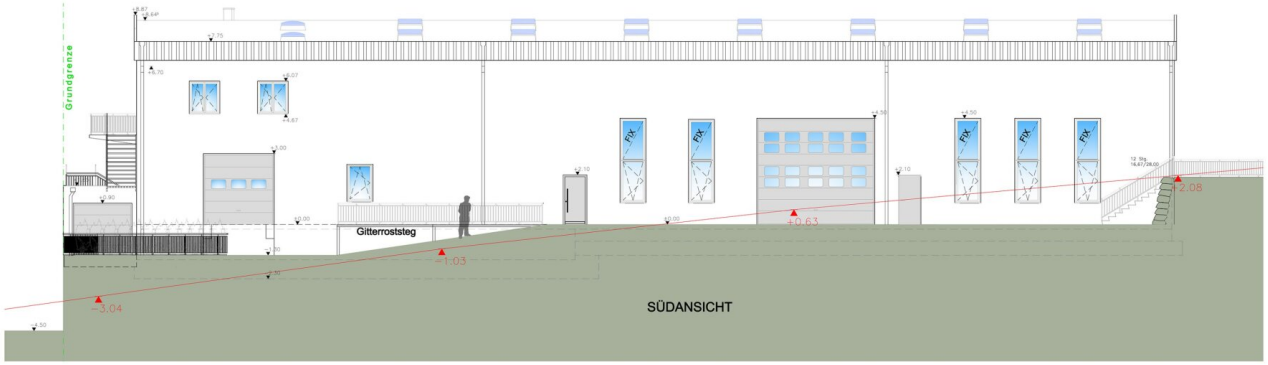

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

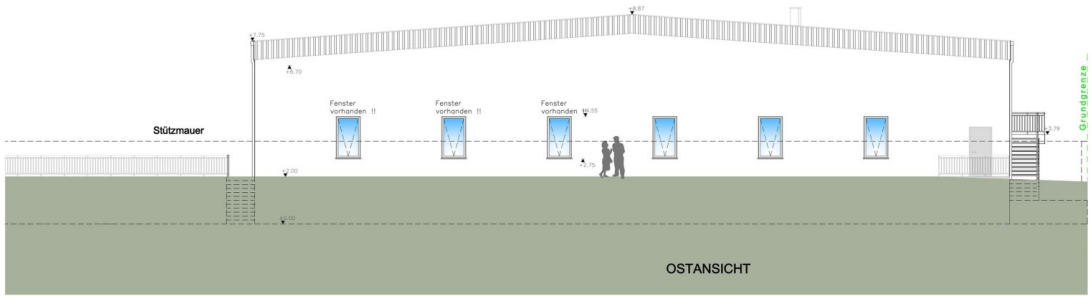

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

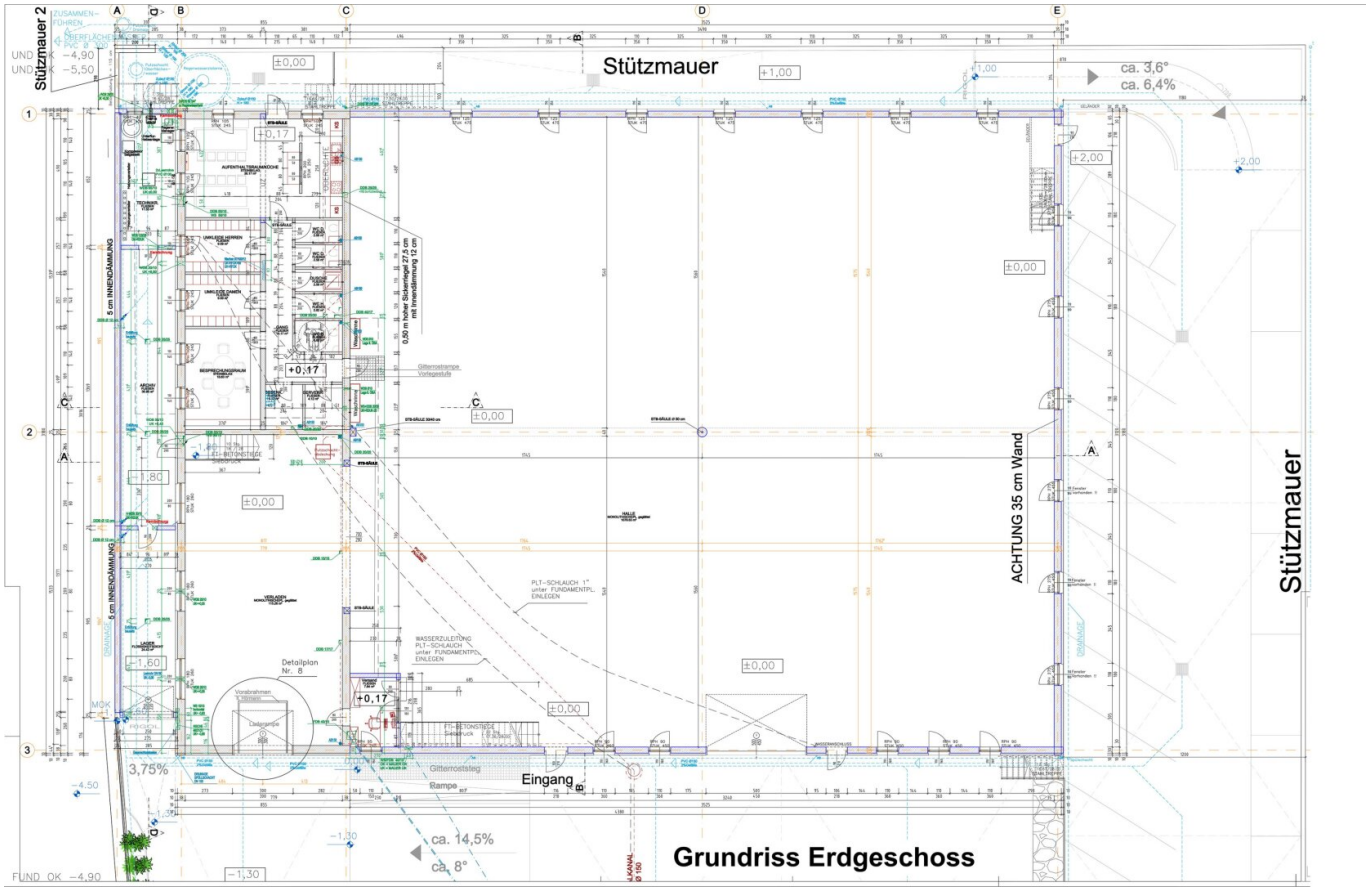

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

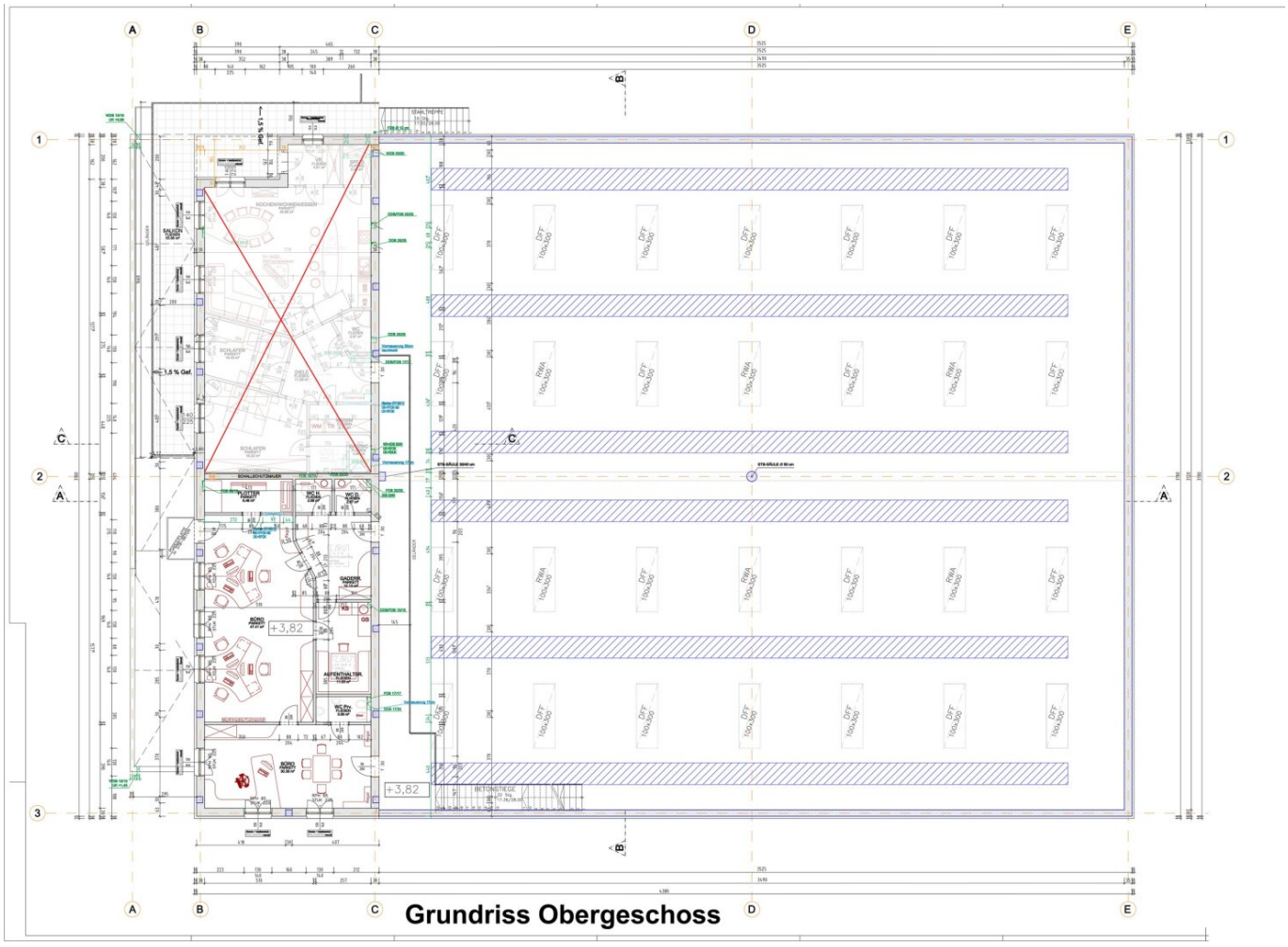

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Grundgrenze
Gitterroststeg
−3.04
−1.03
+0.63
+2.08
SÜDANSICHT


Stützmauer
Fenster vorhanden !!
Fenster vorhanden !!
Fenster vorhanden !!
Grundgrenze
OSTANSICHT

Ansichten


Stützmauer
Stützmauer 2
ACHTUNG 35 cm Wand
Stützmauer
Eingang
Rampe
Detailplan Nr. 8
ca. 3,6°
ca. 6,4%
ca. 14,5%
ca. 8°
3,75%
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Objektbeschreibung

Gewerbefläche, die sich an Ihren Betrieb anpasst

Zur Vermietung gelangen hochwertige **Büro-, Hallen-, Lager- und Außenflächen** in einem modernen Betriebsobjekt in Neulichtenberg.

Der große Vorteil dieser Liegenschaft liegt in ihrer **außergewöhnlichen Flexibilität**:

Nicht jedes Unternehmen benötigt dieselbe Kombination aus Büro, Lager und Halle. Genau deshalb kann hier gemeinsam mit dem zukünftigen Mieter eine Lösung gefunden werden, die möglichst gut zum tatsächlichen Flächenbedarf und zur jeweiligen Nutzung passt.

Büro auch ohne Halle möglich

Die vorhandenen **Büro- und Nebenflächen können grundsätzlich auch ohne Hallenfläche angemietet werden**.

Damit ist das Objekt beispielsweise auch für Unternehmen interessant, die einen hochwertigen Bürostandort mit großzügigen Neben- und Außenflächen suchen, derzeit aber keine eigene Produktions- oder Lagerhalle benötigen.

Die Bürobereiche sind hell, modern und funktional ausgestattet. Eine **Einbauküche, getrennte Sanitäranlagen sowie DV-/EDV-Verkabelung** schaffen sehr gute Voraussetzungen für einen unkomplizierten Betriebsstart.

Hallenfläche flexibel nach Bedarf

Auch bei der Halle besteht bewusst **kein starres Flächenkonzept**.

Je nach Anforderung des zukünftigen Mieters können derzeit ungefähr **300 bis 500 m² Hallenfläche** zur Verfügung gestellt werden. Die konkrete Aufteilung kann im Rahmen der vorhandenen baulichen Möglichkeiten individuell abgestimmt werden.

Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl für Unternehmen mit kleinerem Lager- oder Werkstattbedarf als auch für Betriebe, die eine größere Produktions-, Montage- oder Logistikfläche benötigen.

Die Halle selbst ist **außergewöhnlich hell und gepflegt**. Große Fensterflächen und zahlreiche Oberlichten sorgen für viel Tageslicht. Ein großes Sektionaltor ermöglicht eine komfortable Zufahrt und Warenmanipulation.

Zusätzliche Nutzfläche denkbar

Auch hinsichtlich einer zukünftigen Optimierung der Fläche bestehen interessante Möglichkeiten.

Aufgrund der vorhandenen Hallenkubatur wäre beispielsweise – **abhängig von der konkreten Nutzung sowie nach technischer, rechtlicher und behördlicher Prüfung** – auch die Errichtung eines **Zwischenbodens bzw. einer zusätzlichen Ebene** denkbar.

Dadurch könnte bei entsprechendem Bedarf zusätzliche Lager-, Arbeits- oder Nebenfläche geschaffen und die vorhandene Hallenhöhe noch effizienter genutzt werden.

Gerade hier soll nicht ein fixes Standardkonzept vorgegeben werden. Entscheidend ist vielmehr:

Was benötigt Ihr Unternehmen – und wie können die vorhandenen Flächen dafür sinnvoll genutzt werden?

Verladebereich, Lager und große Freifläche

Zusätzlich stehen weitere funktionale Flächen zur Verfügung:

- **ca. 300–500 m² Betriebshalle** – flexibel nach Bedarf
- **ca. 115 m² Verladebereich inklusive Laderampe**
- **ca. 79 m² Lagerfläche im Untergeschoss**
- **ca. 113 m² Büro-/Nebenflächen im Untergeschoss**
- **ca. 116 m² Bürofläche im Obergeschoss**
- **ca. 1.250 m² befestigte Freifläche**

Die großzügige befestigte Außenfläche bietet ausreichend Platz für **Mitarbeiter- und Kundenfahrzeuge, Rangierbewegungen, Anlieferungen oder – je nach Nutzung – zusätzliche betriebliche Außenflächen**.

Der eigene Verladebereich mit Laderampe erleichtert zusätzlich die Warenanlieferung und den täglichen Betriebsablauf.

Ein Standort – viele Möglichkeiten

Ob

reiner Bürostandort,

Büro mit kleinerer Hallenfläche,

Büro mit größerer Lager- oder Produktionsfläche

oder eine individuell abgestimmte Kombination aus Büro, Halle, Lager und Außenfläche:

Die Vermieter sind offen dafür, gemeinsam mit dem zukünftigen Mieter eine passende Flächenlösung zu entwickeln.

Teilen Sie uns daher gerne Ihren konkreten Bedarf mit – sowohl hinsichtlich der gewünschten Flächengröße als auch der geplanten Nutzung.

Das Gebäude wurde **2011 errichtet**, befindet sich in **neuwertigem Zustand** und ist **sofort verfügbar**.

MIETKONDITIONEN

Die derzeit vorgesehenen Nettomieten betragen:

- Betriebshalle: **€ 8,00/m²**
- Verladebereich inkl. Laderampe: **€ 6,00/m²**
- Lagerfläche Untergeschoss: **€ 5,00/m²**
- Büro-/Nebenflächen Untergeschoss: **€ 8,00/m²**
- Bürofläche Obergeschoss: **€ 11,00/m²**
- Befestigte Freifläche: **€ 1,00/m²**

Die Betriebskosten inklusive Heizkosten werden derzeit mit **€ 0,50/m² als Akontozahlung** verrechnet.

Die konkrete Gesamtmiete richtet sich somit nach der tatsächlich vereinbarten Flächenkombination.

Sprechen Sie mit uns über Ihren Bedarf – gerne erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen eine passende Lösung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Liegenschaft gerne persönlich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <4.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap