

## **Exklusive Gewerbeimmobilie in Eibesbrunn: Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten!**



**Objektnummer: 481**

**Eine Immobilie von KD Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2203 Eibesbrunn
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	3.150,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kasim Dogan**

KD Immobilien GmbH  
Seidengasse 20/9  
1070 Wien

T +43 660 772 60 17

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

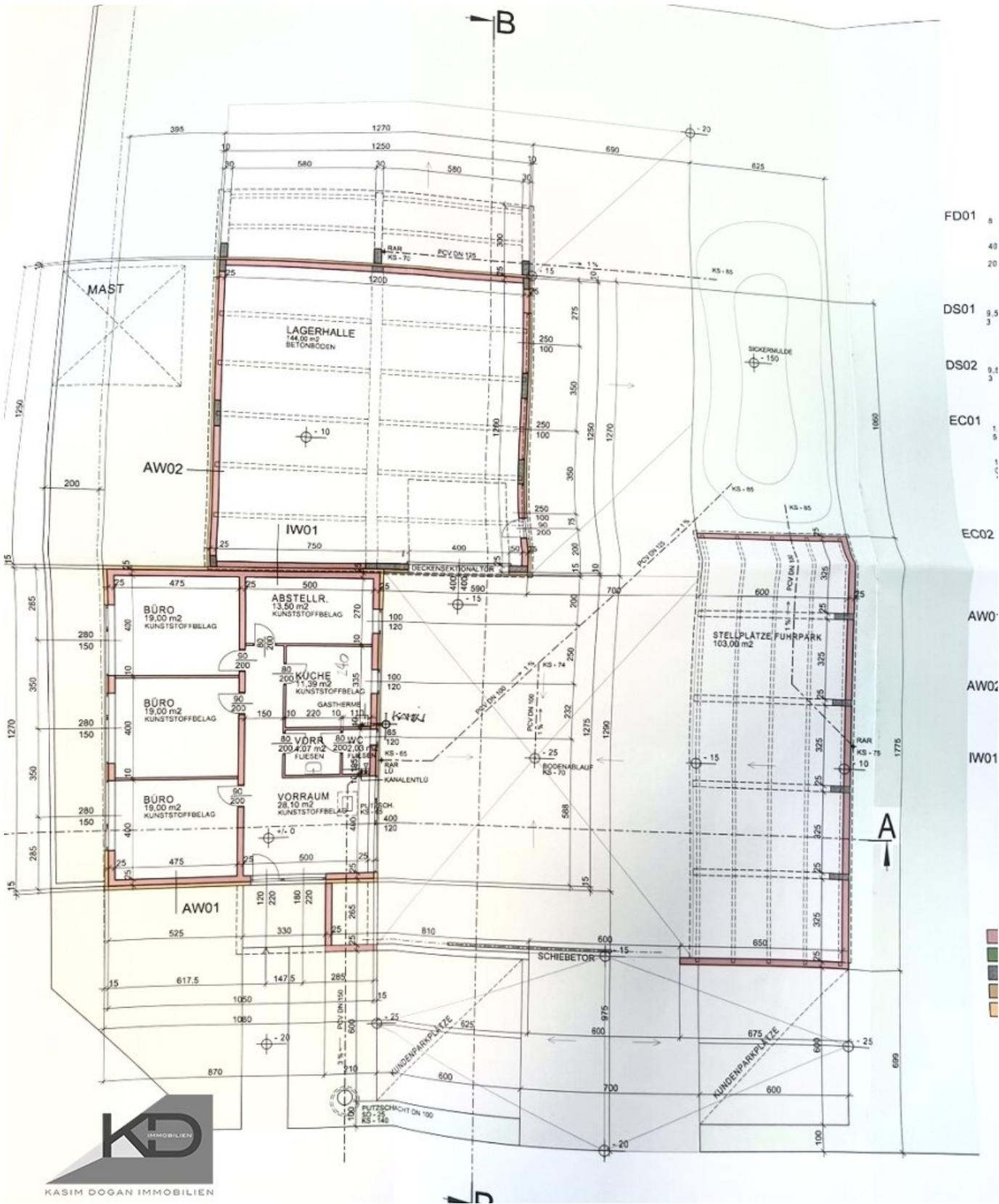






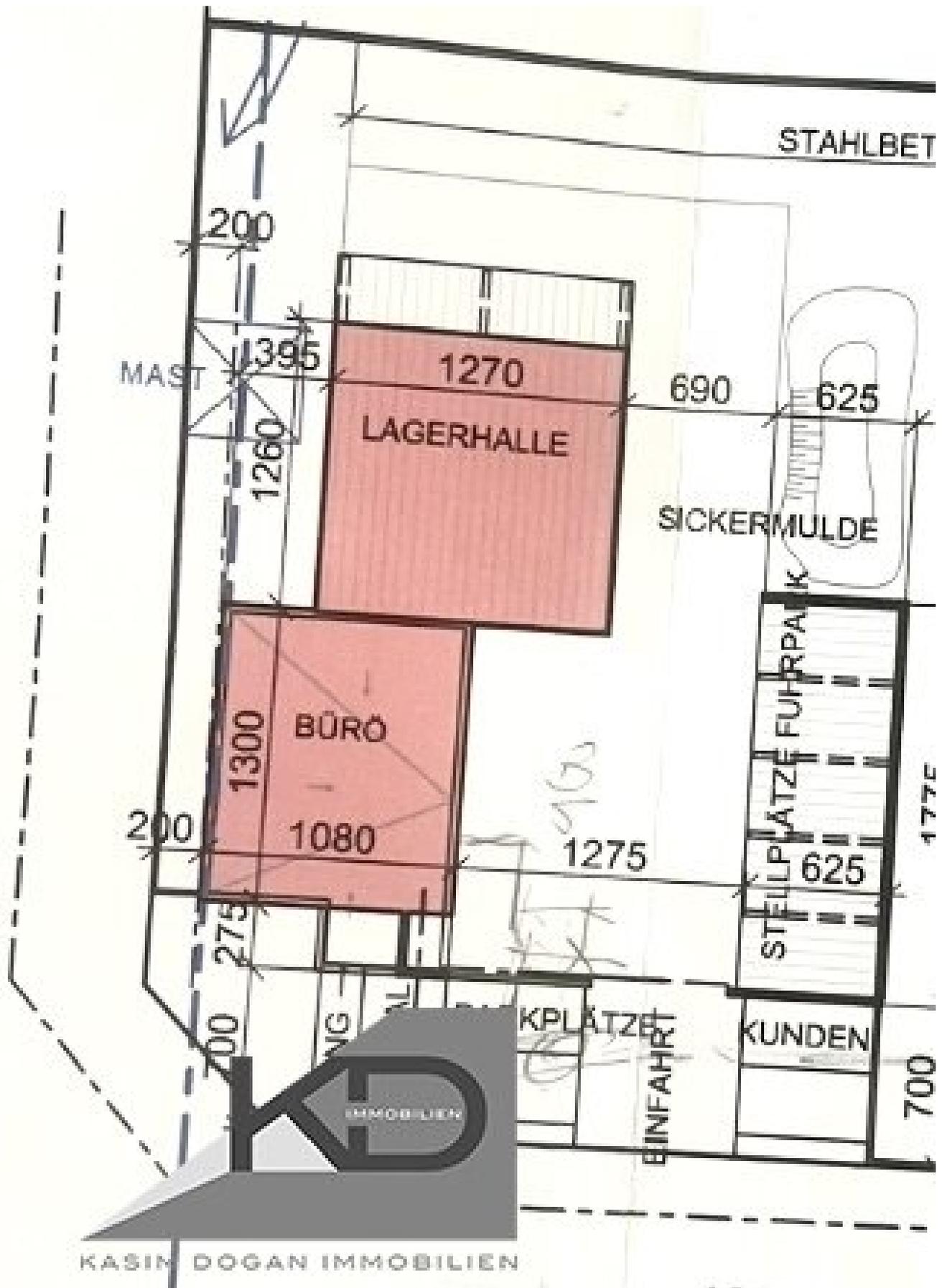






- FD01 8
- 40
- 20
- DS01 9,5
- 3
- DS02 9,5
- 3
- EC01 1,5
- 1
- 1
- EC02
- AW0
- AW02
- IW01







# Objektbeschreibung

## Modernes Gewerbegrundstück mit Neuerrichteter Büroimmobilie

Willkommen zu einer exklusiven Gelegenheit, Ihr Unternehmen in einem modernen und gut positionierten Umfeld anzusiedeln. Dieses Gewerbegrundstück mit einer neuwertigen Büroimmobilie, erbaut im Jahr 2021, bietet nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern auch eine strategische Lage für geschäftliche Erfolge.

### Objektübersicht:

- Lage: Hervorragend positioniert in einem etablierten Gewerbegebiet, nur 3 Minuten vom renommierten G3 Shoppingcenter entfernt.
- Grundstücksfläche: **Großzügige 3.150 m<sup>2</sup>** bieten Raum für zukünftiges Wachstum und flexible Gestaltungsmöglichkeiten (Beispiel siehe Einreichpläne im Anhang).
- Büroimmobilie: Ein modernes **Gebäude mit 120 m<sup>2</sup>** Fläche, unterteilt in 3 Büros, 1 Lager, 2 WC's und eine Küche.
- Ausstattung: Die Immobilie ist mit einer effizienten Gaszentralheizung ausgestattet und bereits an Kanalwasser angeschlossen. Alle Anschlüsse sind bezahlt und einsatzbereit.
- Bebaubarkeit: Mit Ausnahme der Fluchtlinie bietet das Grundstück vielseitige Möglichkeiten für zukünftige Erweiterungen oder Neubauten.

### Highlights:

- Branchenfreiheit: Das Gewerbeobjekt ist frei von Einschränkungen bezüglich der Geschäftstätigkeit. Hier haben Sie die Freiheit, Ihr Unternehmen nach Ihren Vorstellungen zu führen.
- Umgebung: Umgeben von erfolgreichen Unternehmen und nur wenige Minuten vom G3 Shoppingcenter entfernt, profitieren Sie von einer erstklassigen Geschäftsumgebung.

- Topzustand: Die Büroimmobilie ist neuwertig und befindet sich in makellosem Zustand, bereit für einen reibungslosen Geschäftsstart ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten.

**Lage:** Die Lage dieses Gewerbegrundstücks ist unschlagbar. Die unmittelbare Nähe zum G3 Shoppingcenter sowie die Anwesenheit vieler erfolgreicher Firmen in der Umgebung machen es zu einem begehrten Standort für Geschäftsaktivitäten. Die Anbindung an wichtige Verkehrswege ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

**Fazit:** Dieses Gewerbegrundstück mit einer hochmodernen Büroimmobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit für Unternehmen, sich in einer erstklassigen Lage zu etablieren und von einem Umfeld erfolgreicher Unternehmen zu profitieren. Mit seiner Branchenfreiheit, erstklassigen Ausstattung und strategischen Lage ist es die ideale Investition für Unternehmen auf der Suche nach einem Standort, der Wachstum und Erfolg verspricht.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

KD Immobilien GmbH

TEL.: +43 660 772 60 17

Wien 1070, Seidengasse 20/9

[office@kd-immobilien.at](mailto:office@kd-immobilien.at)

[www.kd-immobilien.at](http://www.kd-immobilien.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

U-Bahn <10.000m

Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap