

**Investitionsgelegenheit / Vielseitig verwendbare  
Gewerbeliegenschaft für Produktion oder Logistik**



**Objektnummer: 127**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2221 Groß-Schweinbarth
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	3.588,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2.329,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	582,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.400.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	557,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dieter Marker**

Marker Immobilien GmbH  
Sternngasse 3/2/6  
1010 Wien

T +43 664 3134681  
H +43 664 3134681

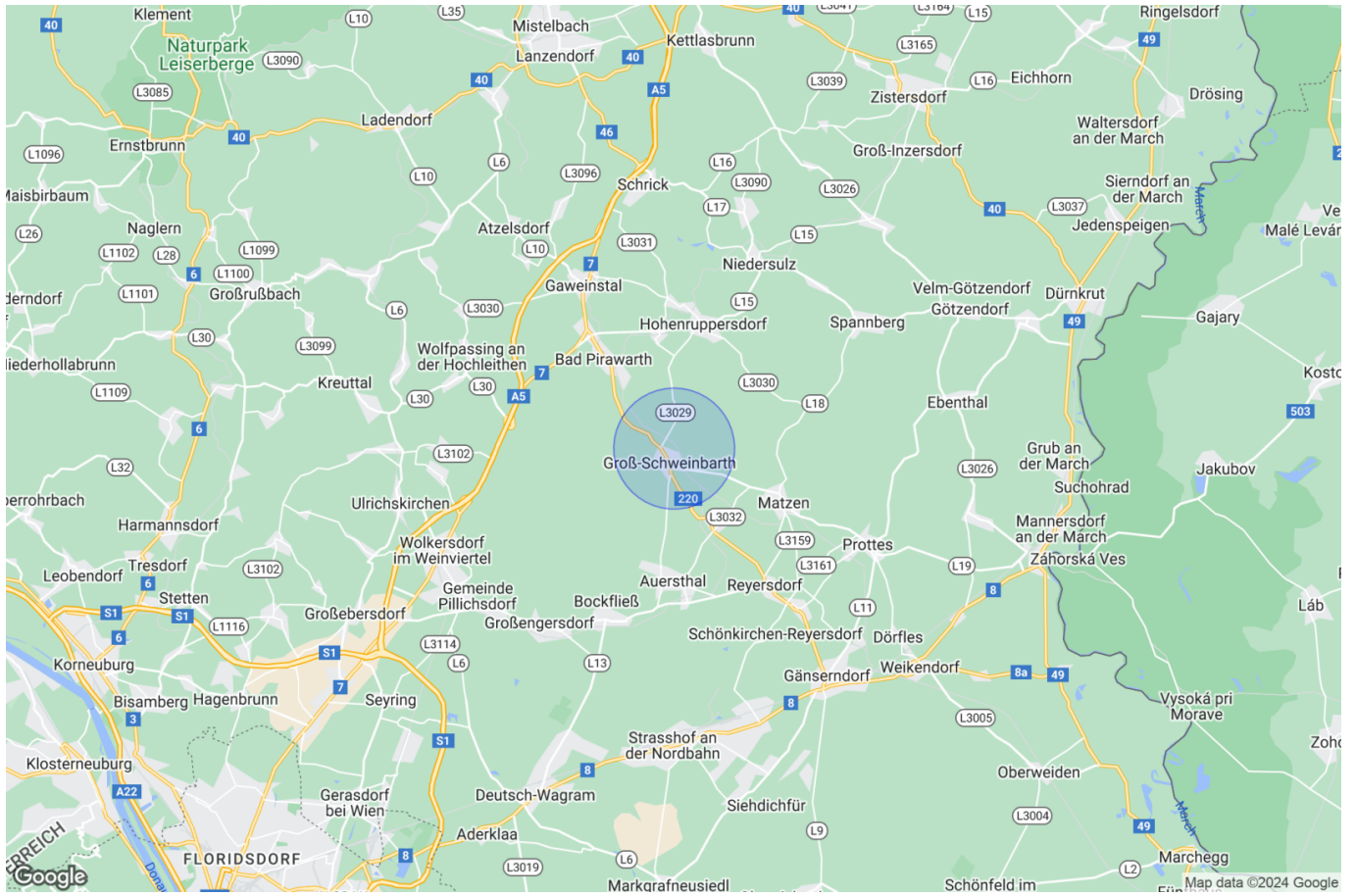
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt eine großzügige **Gewerbe-/Industrieliogenschaft im Norden Wiens**. Der Betriebsgrund befindet sich **unweit der A5 Autobahn** Anbindung, nur ca. 30 Autominuten von Wien entfernt und bietet eine ideale Ausgangsposition für die Achse zwischen Österreich, Tschechien und der Slowakei. Die Liegenschaft ist vielseitig nutzbar und bietet zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf dem ca. **6.054 m<sup>2</sup> großen Grundstück** entstanden 2008 großzügige **Produktions-, Lager- und Büroflächen**. Die Lagerhallen sind isoliert und großteils mit einer Fußbodenheizung, die mittels eines Blockheizkraftwerkes (Hackschnitzel) gespeist wird, ausgestattet. Der Großteil der Dachfläche ist mit einer neuwertigen und leistungsstarken Photovoltaikanlage versehen. Die Betonmischanlage der Marke Kniele basiert auf einer Reihemischanlage mit unterirdischem Abzug über ein Wiegeband. Die Befüllung der Kiesboxen im Halleninneren erfolgt mittels Radlader oder durch direktes Abkippen des Ladeguts. Beschickt wird der Mischer via Kübelaufzug, zudem ist die Zusatzmitteldosieranlage mit vier Füllleitungen ausgestattet. Die Steuerung der Mischanlage erfolgt durch eine Bikotronic-Anlage direkt aus dem großzügigen, angrenzenden Steuerraum. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch die eingangs erwähnte, extrem leistungsstarke Hackschnitzelheizung.

Weitere Assets dieser Liegenschaft bilden einerseits das große Lagervolumen an Bindemitteln durch die insgesamt vier 100t-Zementsilos sowie andererseits die eigene Betriebstankstelle

### Fakten & Daten

- **Widmung BB Bauland-Betriebsgebiet**
- **Grundstücksfläche: ca. 6.054 m<sup>2</sup>**
- **3 Lagerhallen á 522 m<sup>2</sup>, 767 m<sup>2</sup> und 1.040 m<sup>2</sup> - insgesamt ca. 2.329 m<sup>2</sup>**
- **Büroflächen & Sozialräume: ca. 582 m<sup>2</sup>**
- **Werkstatt & Lagerflächen: ca. 263 m<sup>2</sup>**



- **Sonstige Flächen / Lager: ca. 414 m<sup>2</sup>**

## **Ausstattung**

- **Kniele Konus 1,5 m<sup>3</sup> Mischanlage mit Kacheln und Bikotronic Steuerung**
- **Zusatzmitteldosieranlage**
- **Reihenmischanlage (5 Fraktionen) mit Abzug über Wiegeband**
- **vier 100 Tonnen Zementsilos**
- **Leistungsstarke 320 KW Photovoltaikanlage für Eigenbedarf und Netzeinspeisung**
- **Sparsames Blockheizkraftwerk mit Hackschnitzel**
- **Heißwasser-Pufferspeicher mit 50.000 Liter Füllmenge**
- **Fußbodenheizung in Büros, Lagerhallen und Teilen des Außenbereichs**
- **Teeküche & Aufenthaltsraum**
- **Tiefbohrbrunnen**
- **E-Ladestation**
- **LKW Zu- und Einfahrt**

- **ausreichend Stellplätze für LKW & PKW**
- **Betriebstankstelle**

## **Lage und Verkehrsanbindung**

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des Weinviertels ca. 30 Autominuten von der nördlichen Wiener Stadtgrenze entfernt . Die Lage unweit der A5 Nordautobahn ermöglicht einen schnellen Transit sowohl Richtung Bundeshauptstadt Wien als auch in die Nachbarstaaten Slowakei und Tschechien. Ebenso ist durch die S1 Richtung Stockerau und weiter mittels S5 eine sehr gute Anbindung nach Stockerau, Krems und Sankt Pölten gegeben.

## **Sonstiges**

**Netto-Kaufpreis € 2,0 Mio. zusätzlich 20% MwSt.**

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <7.500m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <5.500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap