

**Erstklassige Neubauhalle mit direkter Anbindung zur  
Schnellstraße B17.**



**Objektnummer: 6352/1848**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Sollenau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	56,66 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	110.487,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

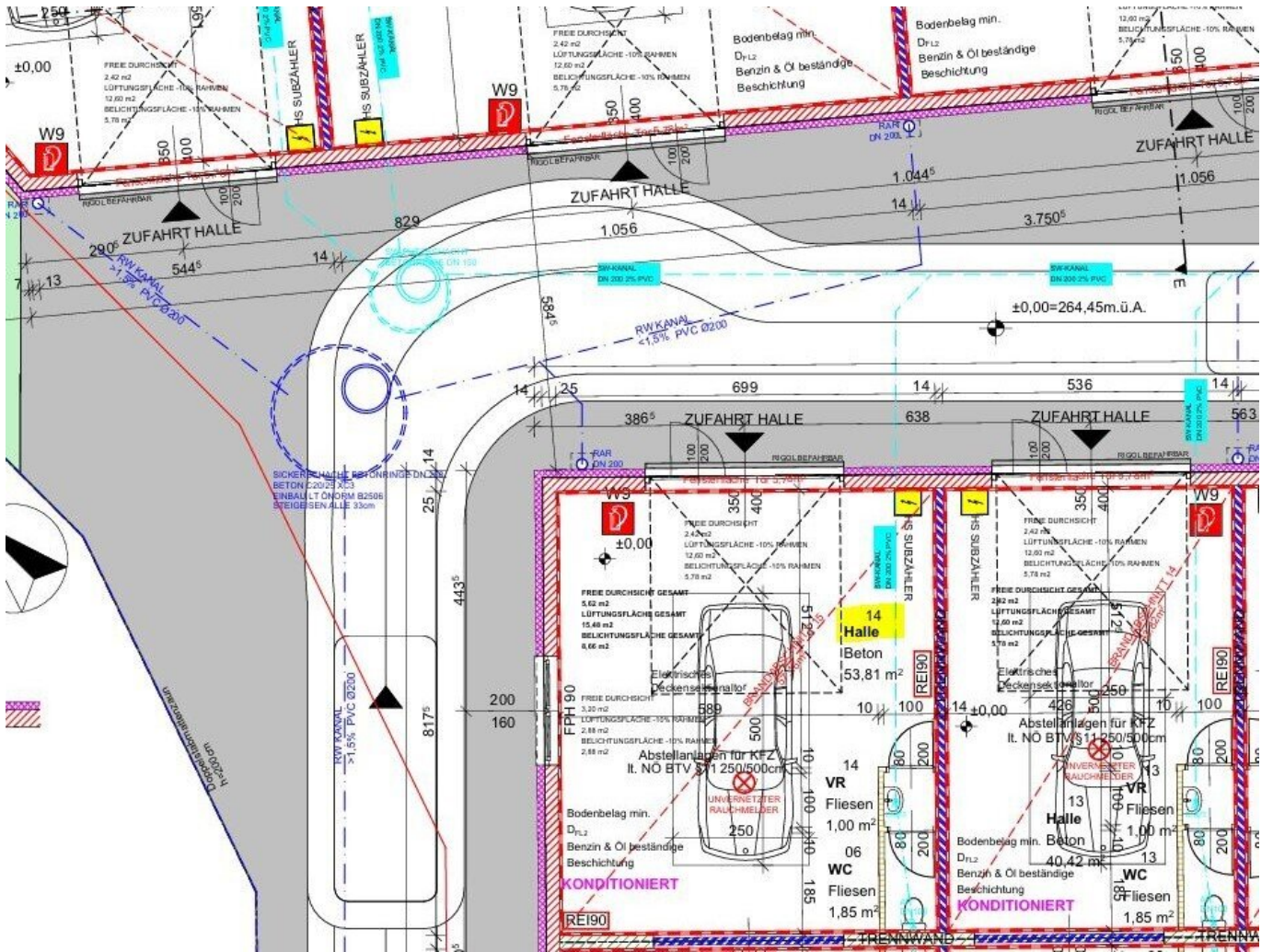
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

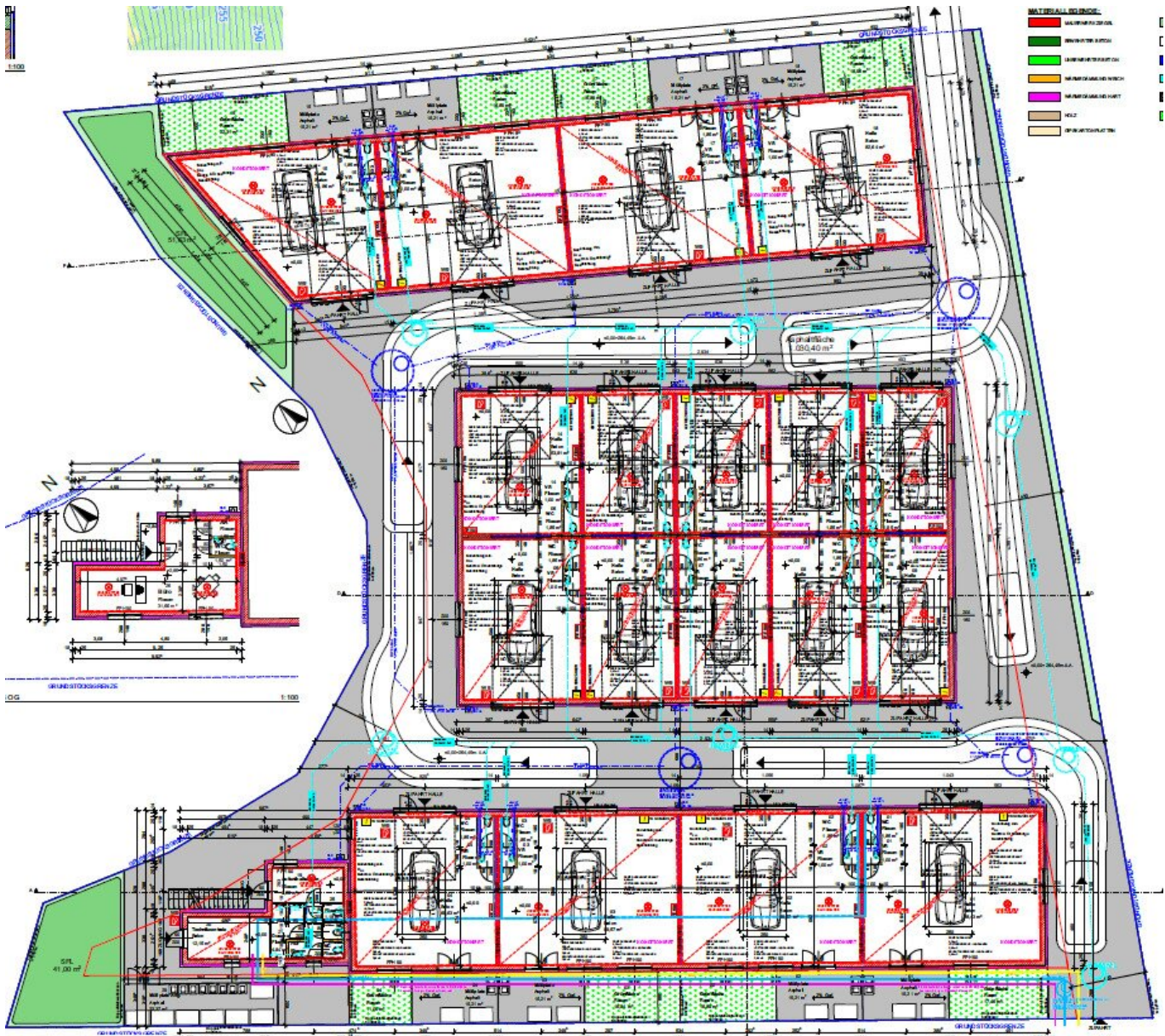
T +43 680 3221752  
H +4367761616848

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## **Moderne Gewerbehalle als lukratives Investment oder für den Eigenbedarf.**

Zwischen Baden und Wiener Neustadt, am Rande von Sollenau gelegen, befindet sich die Gewerbehalle mit 56,66m<sup>2</sup> Nutzfläche und Mietkauf Option. Ausgestattet mit einem elektrischen Einfahrtstor, LED - Deckenbeleuchtung und versiegeltem 30cm Industriebode bietet das Objekte alles was Sie für einen lukrativen KFZ Meisterbetrieb brauchen.

Das Gewerbeobjekt mit imposanter Deckenhöhe ist mit eigenem Strom-/ und Wasserzähler ausgestattet. Der Standort selbst bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zur Bundesstraße B17 Richtung Wien und Wiener Neustadt sowie dem Bahnhof Sollenau und Felixdorf. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Spar, Apotheken, Banken usw. sind ebenfalls in nur wenigen Minuten zu erreichen.

### **Fakten im Überblick:**

- + Hochwertiger Ziegelmassivbau
- + Ideale Verkehrsanbindung sowie Infrastruktur
- + Zirka 30min von Zentrum Wien entfernt
- + Wasser und Stark-/ Normalstrom vorhanden
- + Anschlüsse für eigene Toilette vorhanden
- + Absolute Barrierefreiheit
- + Elektrisches Einfahrtstor
- + Allgemeine WC - Anlage

### **Kostenübersicht:**

Kaufpreis netto: € 110.487, -

zzgl. 20% USt € 22.097, -

Kaufpreis brutto € 132.584, -

= netto 1.950€/ m<sup>2</sup>

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten dieser herausragenden Immobilie überzeugen. Für eine unverbindliche Besichtigung und weitere Informationen kontaktieren Sie gerne jederzeit folgende Telefonnummer: **0677 61510881**.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m



Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap