

## Gewerbeobjekt in Schlöglmühl / Gloggnitz - ehemaliges Postverteilerzentrum



**Objektnummer: 6349/1298**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schlöglmühl 26
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2640 Gloggnitz
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	743,93 m <sup>2</sup>
WC:	2
Stellplätze:	72
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	5.300,00 €
Kaltmiete	6.500,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,12 €
Betriebskosten:	1.200,00 €
USt.:	1.300,00 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten (Gas) sowie Strom muss direkt beim Lieferanten angemeldet werden.

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tobias Weikl**

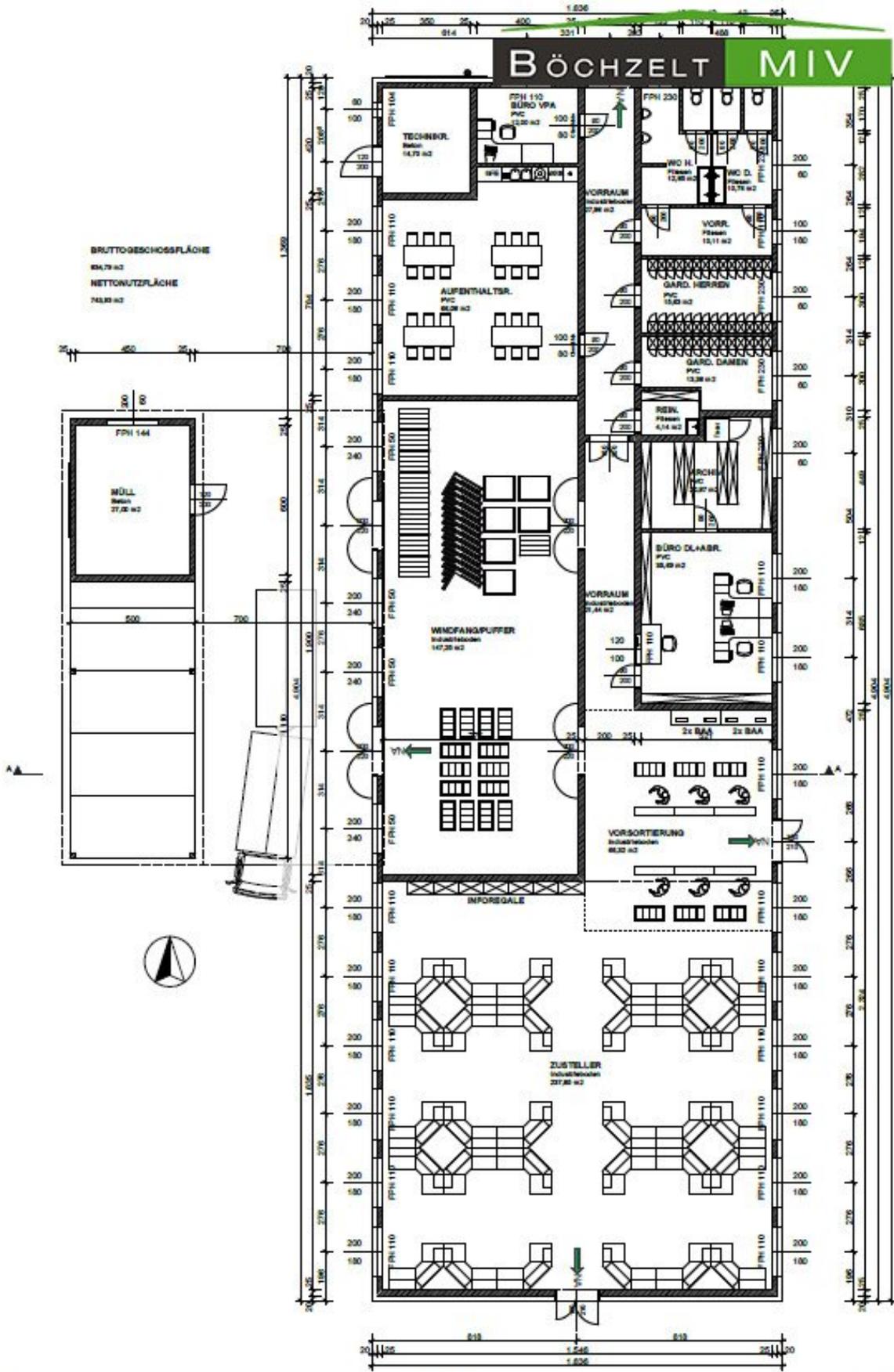


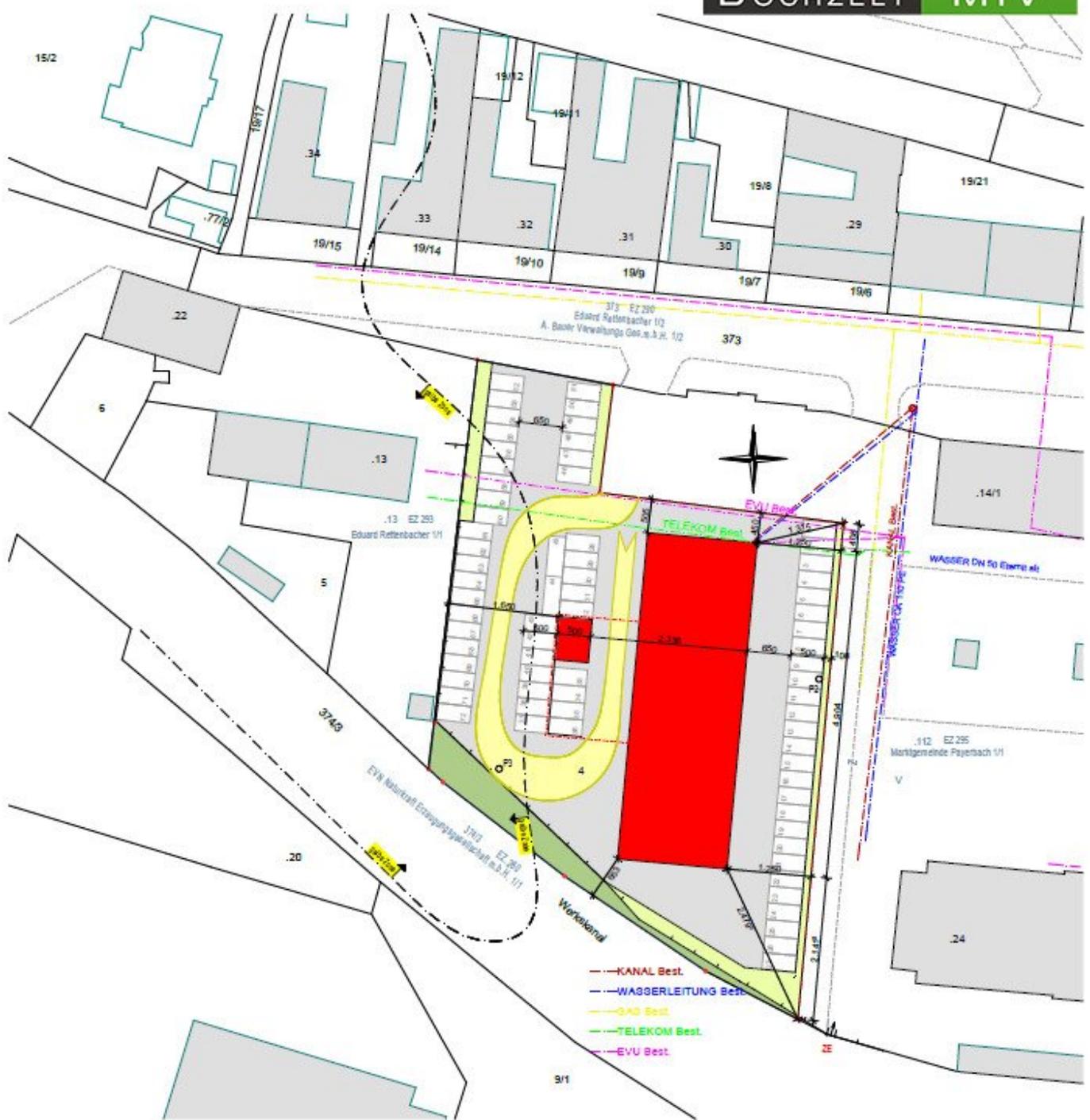








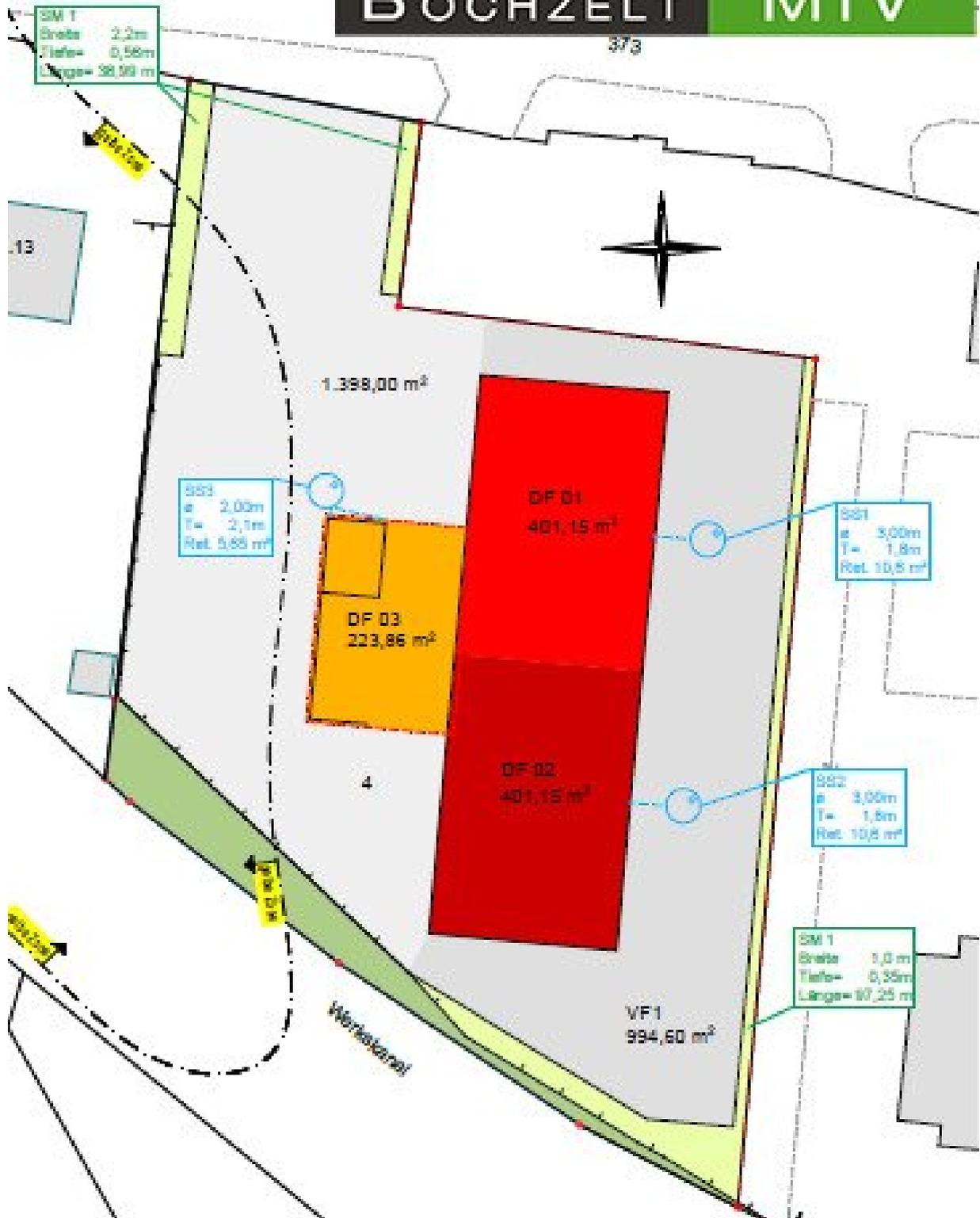




Lageplan

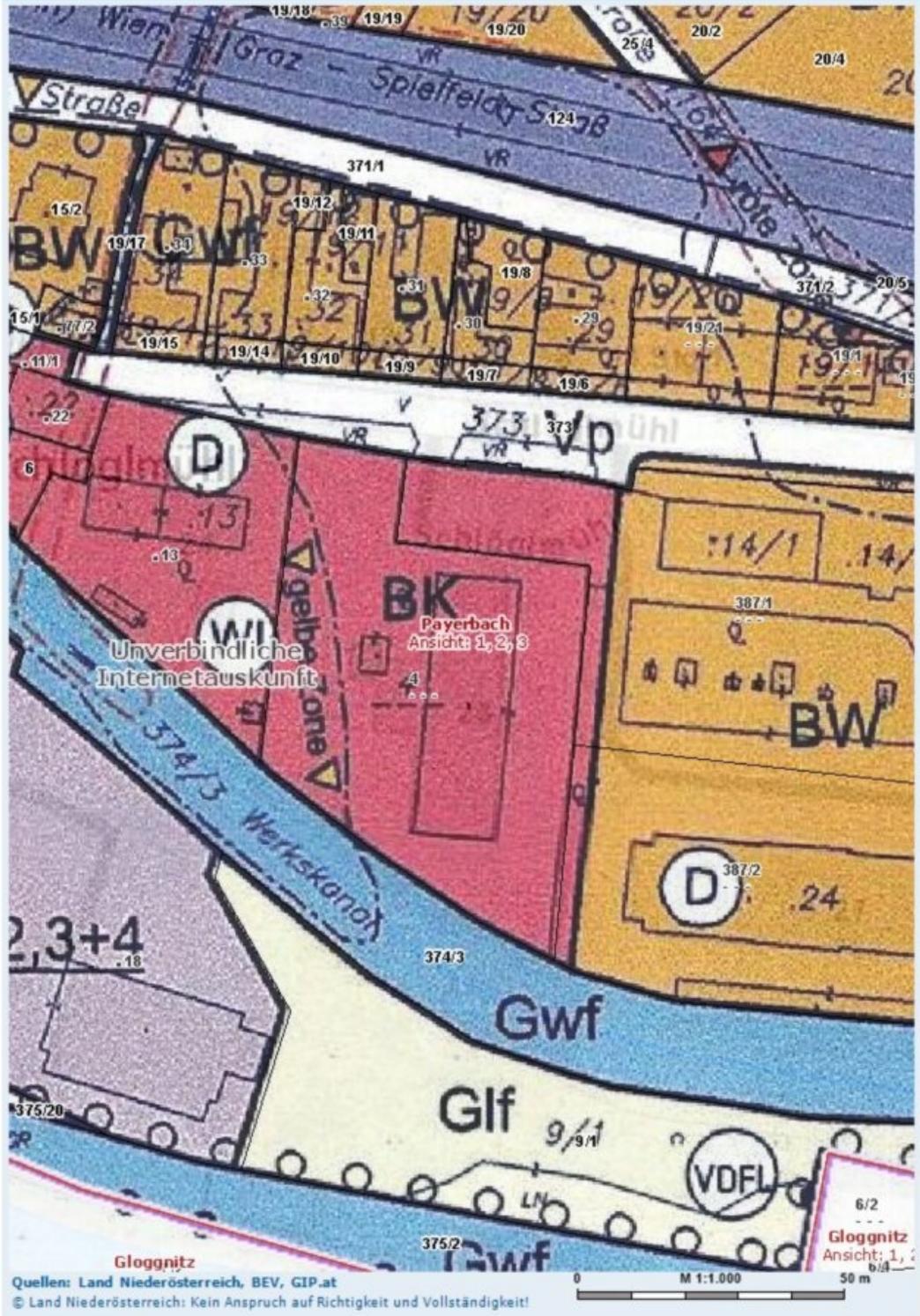
# BÖCHZELT MIV

373



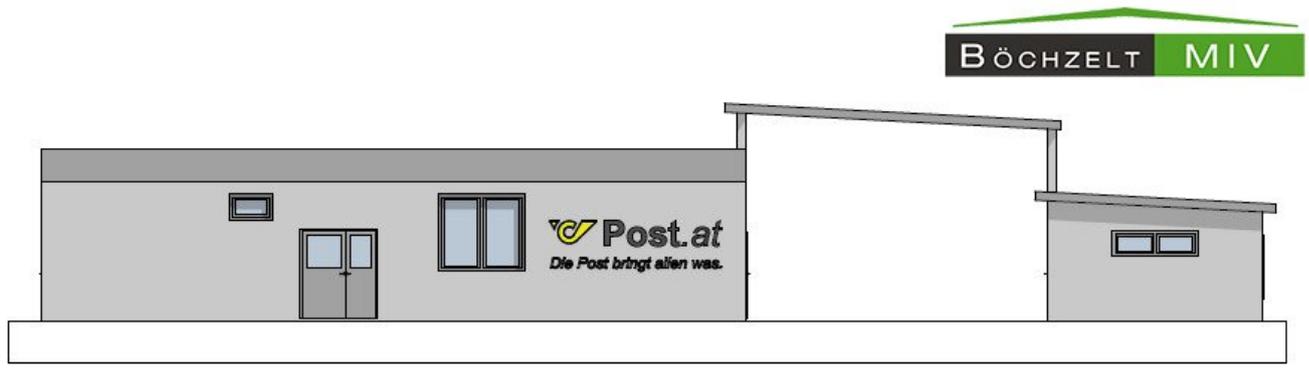


**N Niederösterreich ATLAS Flächenwidmungsplan**



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
 © Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

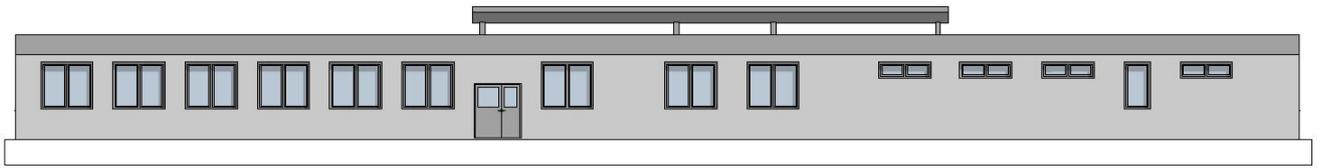
Verwendungszweck: Druckdatum: 11.03.2024



NORD

ANSICHT

1:100



OST

ANSICHT

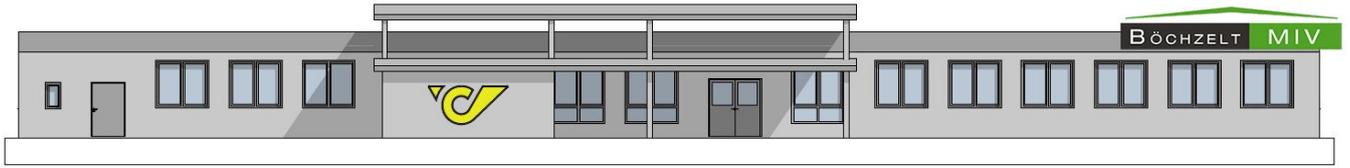
1:100



SÜD

ANSICHT

1:100



WEST

ANSICHT

1:100

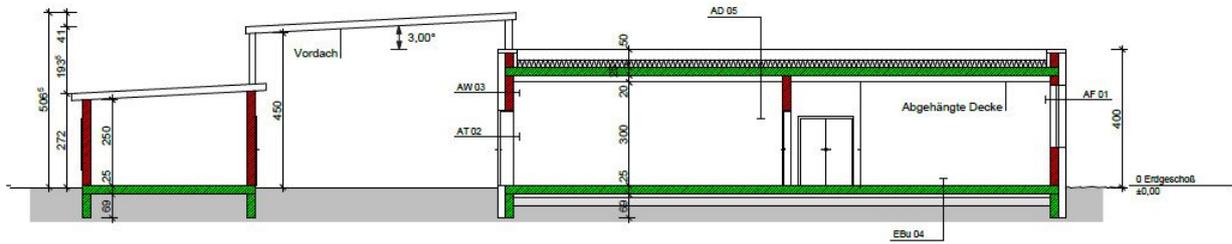
AF 01 und AT 02
Glas 2 Scheiben
Kunststoffrahmen

AW 03	in m
Außenputz Silikatputz armiert	0,005
EPS	0,10
HLZ 25	0,25
Innenputz	0,015

EBu 04	in m
Stahlbeton geschliffen	0,25
XPS	0,10
Rollerung	0,25

AD 05	in m
Dachdeckung	0,20
EPS Gefälledämmung	0,20/0,32
Hohlblechdecke	0,20
Luftschicht	0,20
abgehängte Decke	0,015

**BÖCHZELT MIV**



A

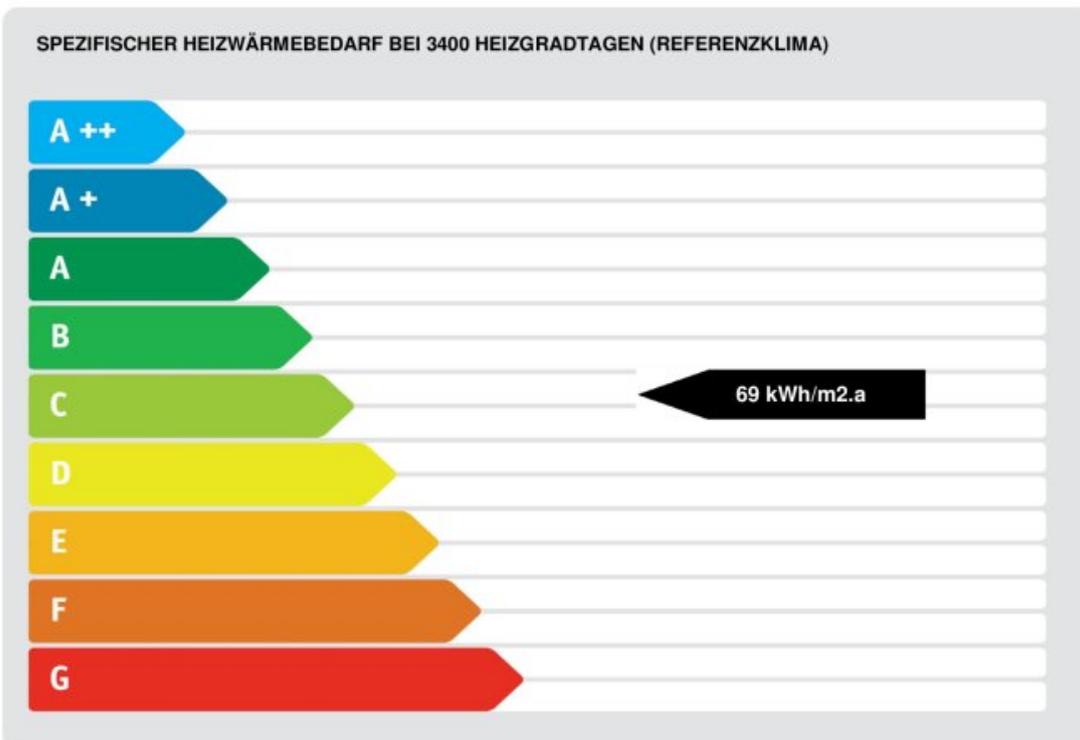
1:100

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG



GEBÄUDE		Post Zustellerbasis	
Gebäudeart	Bürogebäude	Erbaut	
Gebäudezone	Energieausweis (Bürogebäude)	Katastralgemeinde	Schmidsdorf
Straße		KG-Nummer	23140
PLZ/Ort	2650, Payerbach	Einlagezahl	
EigentümerIn	Firma/Nachname	Grundstücksnummer	4



ERSTELLT			
ErstellerIn	Steinberger Bau GmbH	Organisation	
ErstellerIn-Nr.	MN	Ausstellungsdatum	23.05.2012
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	22.05.2022
Geschäftszahl		Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG).

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG



GEBÄUDEDATEN		Post Zustellerbasis	KLIMADATEN	
Brutto-Grundfläche	802,29 m <sup>2</sup>		Klimaregion	Südost-nördlicher Teil (N/SO)
konditioniertes Brutto-Volumen	3.185,10 m <sup>3</sup>		Seehöhe	478 m
charakteristische Länge (lc)	1,50 m		Heizgradtage	3644 Kd
Kompaktheit (A/V)	0,67 1/m		Heiztage	227 d
mittlerer U-Wert (Um)	0,307 W/m <sup>2</sup> K		Norm-Außentemperatur	-12,9 °C
LEK-Wert	26 -		Soll-Innentemperatur	20 °C

	WÄRME- UND ENERGIEBEDARF		Energieausweis (Bürogebäude)			
	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB*	55.675 kWh/a	17,48 kWh/m <sup>3</sup> a			17,35 kWh/m <sup>3</sup> a	nicht erf.
HWB	49.493 kWh/a	61,69 kWh/m <sup>2</sup> a	55.291 kWh/a	68,92 kWh/m <sup>2</sup> a		
WWWB			3.777 kWh/a	4,71 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-h			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
KB*	25 kWh/a	0,01 kWh/m <sup>3</sup> a			1,00 kWh/m <sup>3</sup> a	erfüllt
KB			9.808 kWh/a	12,23 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-k			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-d			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
NE			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-RH			4.642 kWh/a	5,79 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-WW			6.377 kWh/a	7,95 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB			11.402 kWh/a	14,21 kWh/m <sup>2</sup> a		
KTEB			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB			70.470 kWh/a	87,84 kWh/m <sup>2</sup> a		
KEB			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
RLTEB			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
BelEB			25.866 kWh/a	32,24 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB			96.336 kWh/a	120,08 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB						
C02						

## ERLÄUTERUNGEN

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der hier angenommenen abweichen.

Auszug 

KATASTRALGEMEINDE 23140 Schmidsdorf  
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

EINLAGEZAHL 276

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4392/2023

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4	G GST-Fläche	* 3849	
	Bauf.(10)	895	
	Bauf.(20)	2954	Schlöglmühl 26

## Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 2658/1989 2122/1990 2301/1997 1827/1999 RECHT des Gehens und Fahrens  
über Gst 373 zugunsten Gst 4

b 2356/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 226

9 a 85/2013 Abtretung der Hauptmietzinse

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Enzinger Immobilien GmbH (FN 370031p)

ADR: Schmittstraße 17, Knittelfeld 8720

d 30/2013 IM RANG 20237/2012 Kaufvertrag 2012-06-20 Eigentumsrecht

e gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 3630/1871 3668/1882 3398/1885 3737/1885 543/1989 2122/1990

DIENSTBARKEIT der Wasserleitung über Gst 20/5 für Stadt

Wien

b 2356/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 226

2 a 1601/1984

DIENSTBARKEIT des Leitungsrechtes für die

110-KV-Übertragungsleitung

der ÖBB UW Tulln - fUW Limberg hins Gst 385 386 387

gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1984-08-01 für

Österreichische Bundesbahnen

b 2356/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
226

6 a 85/2013 Pfandurkunde 2012-06-06

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 825.000,--

für Raiffeisenbank Pölstal eGen (FN 73677z)

b gelöscht

7 a 1460/2013

BESTANDRECHT auf Gst 4 gem Pkt I.1. Mietvertrag 2013-06-13

für Österreichische Post Aktiengesellschaft (FN 180219d)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gloggnitz.

\*\*\*\*\*

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine Gewerbehalle für Ihr Unternehmen? Oder gar einen Standort für Ihren Handels- oder Bürobetrieb? Dann sind Sie bei uns genau richtig. Zur Vermietung gelangt eine Halle in Schlöglmühl mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 3.849,00 m<sup>2</sup>**, sowie einer **Gesamtnutzfläche** von insgesamt **743,93 m<sup>2</sup>**.

Die Gesamtnutzfläche verteilt sich auf das Hauptgebäude mit **Hallenflächen** im Ausmaß von **ca. 451,42 m<sup>2</sup>** (Zustellerbereich, Vorsortierung und Windfang), sowie dem Bürobereich, bestehend aus Büroräumlichkeiten, Sozialraum, Lagern, Technikraum, Garderoben, Vorraum und WC-Anlagen. Zudem besteht noch ein **Nebengebäude**, welches derzeit als Lagerraum genutzt wurde im Ausmaß von ca. 27 m<sup>2</sup>. Das Nebengebäude ist mit dem Hauptgebäude über ein **Flugdach** verbunden. Die Grundstücksfläche liegt lt. Internetauskunft des GIS Niederösterreich im Kerngebiet, ein Teil des Grundstückes (Parkplätze) liegt in der gelben Zone. Die Zufahrt erfolgt über ein grundbücherlich gesichertes Servitut am Grundstück 373 der KG 23140 Schmidsdorf.

Das ehemalige Postverteilerzentrum wurde Ende 2012 fertiggestellt und wurde bis Ende Juni 2024 von der Österreichischen Post AG als Zustellbasis genutzt. Das Objekt wird mittels **Gaszentralheizung** beheizt. **Parkplätze** im Außenbereich sind **ca. 72 Stk.** verfügbar. **2023** wurde eine neue **Photovoltaikanlage** am Dach der Liegenschaft mit **ca. 45 kWp** errichtet, die allerdings als Volleinspeiseranlage konzipiert ist. Bei Bedarf kann die Anlage umgebaut werden, sodass Sie künftig den Strom vom Dach günstiger als über das öffentliche Stromnetz beziehen können. Die vorliegende **EDV-Verkabelung** wird über die Decke bzw. in Kabelkanälen geführt. **Adaptierungen oder Umbauten** können **nach Vereinbarung** sowohl vom Vermieter, als auch vom Mieter durchgeführt werden. Mietdauer nach Vereinbarung.

Flächen, Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- Miete inkl. Betriebskosten: 6.500,00 EUR netto zzgl. USt.
- Massiver Gewerbebau (**25er Ziegel + 10 cm VWS**)
- 3 Meter Höhe innen
- **Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung**
- **elektrische Schiebetüren**

- 45 kWp **Photovoltaikanlage**
- Gesamtnutzfläche **743,93 m<sup>2</sup>**
- 451,42 m<sup>2</sup> Hallenfläche und Windfang
- 27 m<sup>2</sup> Nebengebäude
- **72 Autoabstellplätze** und gepflasterte Außenanlagen
- Hallenflächen, Büros, Aufenthaltsraum, Garderoben, Herren- und Damen-WC, Abstellräume etc.
- Besichtigungen nach Vereinbarung jederzeit

*Sie wollten sich von der Liegenschaft selbst überzeugen? Dann zögern Sie nicht uns für einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu kontaktieren! Für die Liegenschaft besteht auch eine Kaufoption um 990.000 EUR netto zzgl. USt.*

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 <2.275m

Apotheke <1.775m

Krankenhaus <9.525m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.775m

Kindergarten <825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.700m

Bäckerei <2.250m

Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Bank <1.825m

Geldautomat <1.825m

Post <1.825m

Polizei <2.175m

**Verkehr**

Bus <50m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <2.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap