

**1.400m² Gewerbefläche mit top Ausstattung in
Hagenbrunn - flexibel gestaltbar ab sofort | ab sofort!**



Objektnummer: 7690/50

Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Hagenbrunn
Nutzfläche:	1.400,00 m ²
Kaltmiete (netto)	7,00 €
Kaltmiete	7,00 €
Miete / m²	7,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



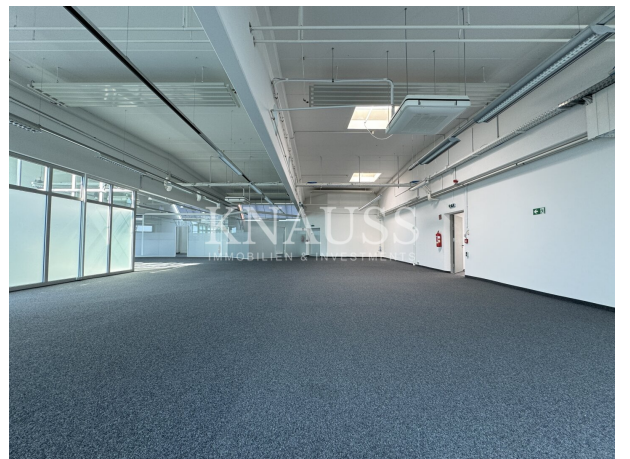
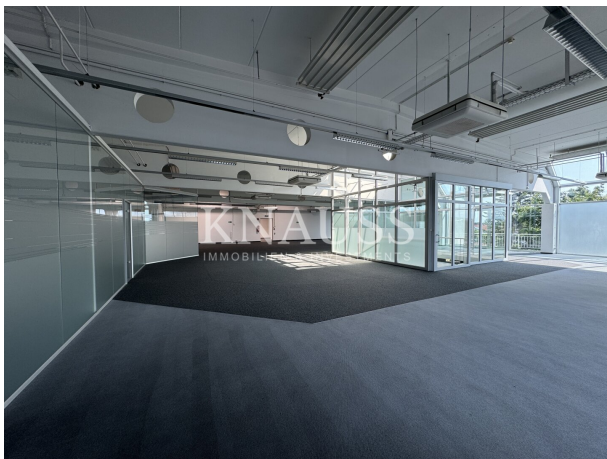
Fabian Knauss

Knauss Immobilien & Investments
Feldgasse 15
2463 Gallbrunn

T +43 676 795 90 06

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













Warum mit Uns arbeiten?

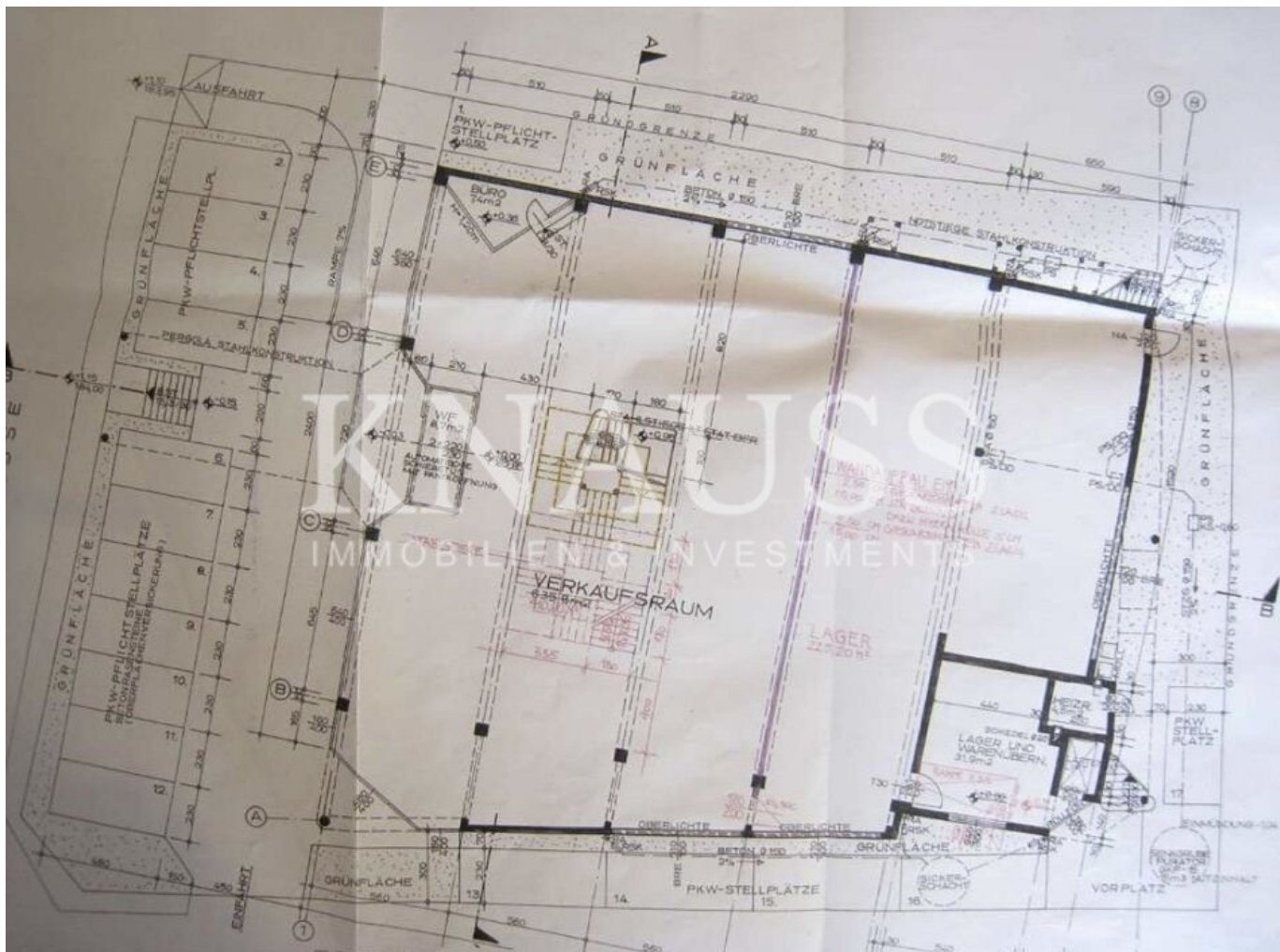
- Professionelle Vermarktung
- Rechtssichere Abwicklung
- Wir gehen für Sie in Vorleistung!

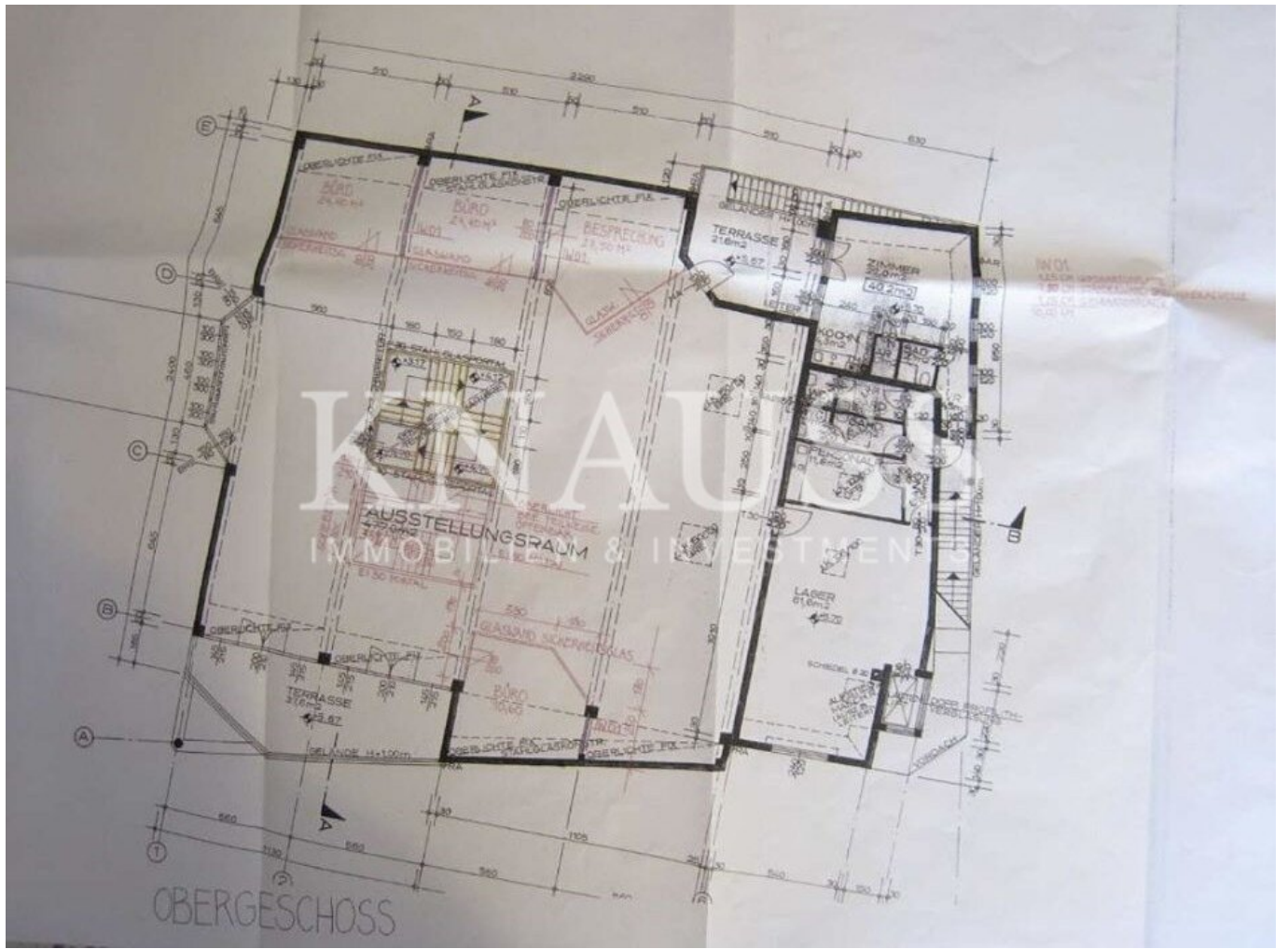
KNAUSS
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

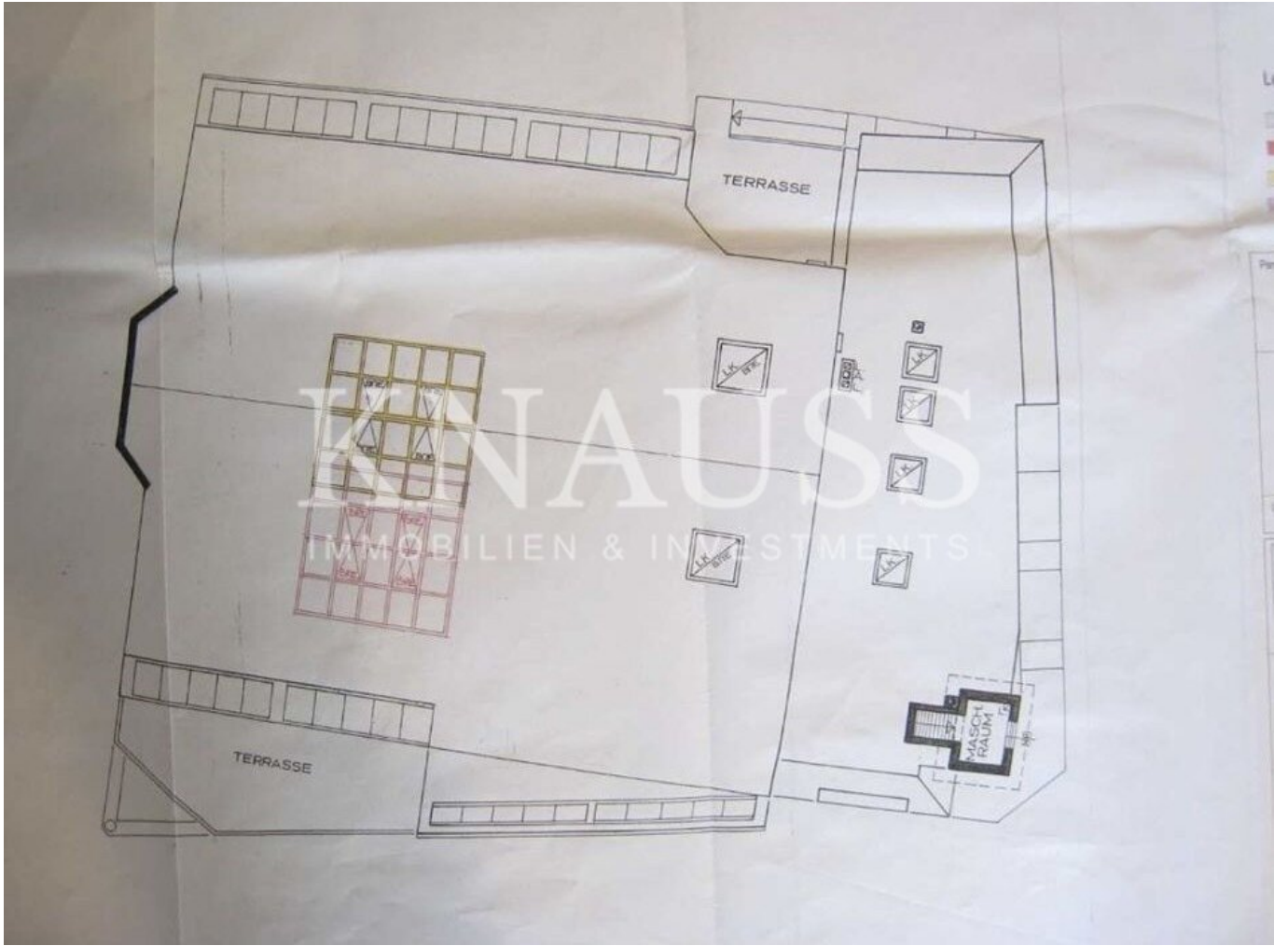
Wir verkaufen Ihre Immobilie!

Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch.

T.: 0676 795 9006
M.: office@knauss-immo.at
W.: www.knauss-immo.at







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Gewerbeobjekt in Hagenbrunn, Niederösterreich!

Key-Facts:

- ca. 1300m²
- Ca. 15 Parkplätze
- Lastenaufzug bis 1200 Kilo
- Alarmgesichert
- Videoüberwachung
- Rolltor für Anlieferung
- Klima und Heizung überall
- Automatisches Beschattungssystem
- Flachdach für Fotovoltaik
- extra Wohnung ca. 50m² - separat beheizt
- 6 Bruttomonatsmieten Kautio
- 8500€ netto/ Monat

Erdgeschoss:

Verkaufsraum mit ca. 410m² und 3,8m Deckenhöhe.

Lager ca. 261m² mit 5m Deckenhöhe

Obergeschoss:

Ausstellungs- oder Verkaufsraum mit ca. 389m² Büroflächen mit ca. 87m². Sanitärräume mit einer Fläche von ca. 24,4m². Lagerraum ca. 62m². Das gesamte Obergeschoss hat eine Raumhöhe von 3,8m.

Separate Wohnung:

Im Obergeschoss befindet sich ebenfalls eine Wohnung mit ca. 40m² und 22m² Terrasse.

Parkplätze:

Es sind ca. 15 Parkplätze vor dem Objekt vorhanden, sowie die Möglichkeit mit dem LKW zu halten, bis der Entladeprozess beginnt. Der LKW kann eine Runde fahren, muss also nicht wenden.

Lage:

Eine gute Verkehrsanbindung durch Busverbindungen ermöglicht es Ihren Mitarbeitern und Kunden, schnell und einfach zu Ihnen zu gelangen. Auch die Nähe zur Autobahn A5 bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Produkte und Dienstleistungen schnell und effizient zu vertreiben. Die umliegenden Unternehmen bieten Ihnen ein großes Netzwerk und die Möglichkeit, neue Geschäftspartnerschaften zu knüpfen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses beeindruckende Gewerbeobjekt persönlich zu präsentieren und gemeinsam mit Ihnen Ihre Geschäftsidee in die Tat umzusetzen. Hier wartet Ihr zukünftiger Erfolg!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap