

**Betriebsobjekt in Toplage 6km zur S1 (Korneuburg) -  
Arbeiten und Wohnen - Miete mit Kaufoption - DIE Basis  
für Ihr Unternehmen! Adaptierung nach Vereinbarung**



**Objektnummer: 1168**

**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2111 Harmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	269,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	476,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	318,70 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	157,30 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.950,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	960,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eleonora Gundacker**

ARES Immobilien GmbH & CoKG







## Objektbeschreibung

**TOP-LAGE! Wenige Autominuten zur S1** wurde 1998 dieses **großzügige Betriebsgebäude** mit ebenso großzügiger **Wohnmöglichkeit** errichtet.

Der derzeitige Eigentümer möchte diese Liegenschaft einer Verwertung zuführen und bietet bevorzugt **Miete, aber auch Kauf, eventuell Miete mit Kaufoption** an.

Das **Erdgeschoß** - teils als **Werkstatt**, aber auch als **Produktions- bzw. Lagerräume** zu nutzen, teils als **Büroräume** ausgestattet, benötigt Revitalisierung bzw. Vervollständigung, welche gerne **vom Eigentümer nach Wunsch und Bedürfnissen des Mieters bereitgestellt** wird. Die **Raumhöhe von 4,5m** und die **großen Einfahrstore in Werkstatt** bzw. Produktionsräumen, aber auch die grundsätzliche Bereitschaft des Eigentümers bzgl. **wunschgemäßer Ausstattung** ergeben **vielerlei Verwendungsmöglichkeiten**.

Die angegebene Miete versteht sich als Richtpreis - betreffend Umfang und Ausstattung. Danach richtet sich auch die Beziehbarekeit (zwischen 3 und 6 Monaten).

Das **Obergeschoß im Ausmaß von 269 m<sup>2</sup>** befindet sich noch im Rohbauzustand. Auch dieses könnte entsprechend fertiggestellt und ebenfalls angemietet werden. Weiters verfügt dieses Geschoß über Dachbodenraum von 212m<sup>2</sup>.

**Sie können sowohl Erdgeschoß als auch die gesamte Liegenschaft anmieten.**

Fordern Sie Unterlagen zur Liegenschaft an!

Meiner Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer wegen ist die Angabe **Ihres vollständigen Namens, Ihrer Firmen- bzw. Wohnanschrift und Ihrer Telefonnummer** absolut erforderlich. Sie erhalten dann alle relevanten Dokumente und Details. Im Anschluss können wir dann gerne einen Besichtigungs- und Beratungstermin vereinbaren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap