

# Gewerbegrundstück mit genehmigtem Bauprojekt für Lagerhallen und Büroeinheiten



**Objektnummer: 15664**

**Eine Immobilie von Hada Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Herr Aldin Dacic**

Hada Real  
Landhausgasse 4 Top 1a  
1010 Wien

T +43 664 1020156

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

























# Objektbeschreibung

## Grundstücksdaten

- **Gesamtfläche:** ca. 4.091 m<sup>2</sup>
- **Derzeitiger Bestand:** Leeres Grundstück
- **Widmung:** Bauland-Industriegebiet (BI) – ideal für industrielle und gewerbliche Nutzungen.
- **Projektierter bebaurter Anteil:** 1.501 m<sup>2</sup>
- **Projektierte Freifläche:** ca. 2.590 m<sup>2</sup> – flexibel nutzbar als zusätzliche Lagerfläche, Parkplätze oder Grünfläche.

## Projektiertes Bauvorhaben

Das eingereichte Bauprojekt sieht die Errichtung eines modernen Gewerbeparks vor. Geplant sind drei Gebäude mit einer flexiblen Nutzung, die sich optimal für Lager- und Büroeinheiten eignen. Die Gesamtbaufäche teilt sich wie folgt auf:

### 2. Gebäude 01:

- Erdgeschoss: 247,81 m<sup>2</sup> Lagerfläche, 22,81 m<sup>2</sup> Umkleideräume, 51,41 m<sup>2</sup> Vorraum, 37,96 m<sup>2</sup> WC, 19,83 m<sup>2</sup> Küche, 22,81 m<sup>2</sup> Stiegenhaus.
- Obergeschoss: 300,12 m<sup>2</sup> für Büroeinheiten (10 Büros), 69,30 m<sup>2</sup> Vorraum, 25,55 m<sup>2</sup> Bad/WC, 3,66 m<sup>2</sup> Abstellräume, 11,30 m<sup>2</sup> Lagerfläche.
- **Gesamtfläche Gebäude 01:** 464,45 m<sup>2</sup>.



#### 4. Gebäude 02:

- Erdgeschoss: 379,91 m<sup>2</sup> Lagerfläche, 26,26 m<sup>2</sup> Vorraum.
- Obergeschoss: 184,81 m<sup>2</sup> Lagerfläche, 213,72 m<sup>2</sup> Terrasse.
- **Gesamtfläche Gebäude 02:** 464,45 m<sup>2</sup>.

#### 6. Gebäude 03:

- Erdgeschoss: 525,57 m<sup>2</sup> Lagerfläche.
- **Gesamtfläche Gebäude 03:** 572,42 m<sup>2</sup>.

#### Ausstattung und Infrastruktur

- **Bauweise:** Massive Stahlbetonkonstruktion mit hochwertiger Dämmung.

- **Dachaufbau:** Abdichtung, Kiesauflage und gefälledämmende Platten.
- **Entwässerungssystem:** Regen- und Schmutzwasser werden über Kanalsysteme abgeführt, zusätzlich wurde eine Sickermulde zur Regenwasserversickerung angelegt.
- **Beheizung und Isolierung:** Teilbereiche sind beheizt; Dämmung gemäß geltenden Energieanforderungen.
- **Büroausstattung:** Flexible, lichtdurchflutete Büroeinheiten, die individuell anpassbar sind.

## Lage und Erreichbarkeit

Das Grundstück liegt in der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn, einem aufstrebenden Wirtschaftsstandort. Die hervorragende Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit über die Deutsch-Wagramer Straße und bietet Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das nahegelegene Gewerbegebiet.

**Weitere Informationen zu Flächenwidmungen und Bebauungsvorgaben finden Sie auf den Seiten der Gemeinde Strasshof an der Nordbahn:**

- <https://www.strasshofandernordbahn.gv.at/Flaechenwidmung>
- <https://www.strasshofandernordbahn.gv.at/Bauamt>
- <https://www.hada-real.eu/objektdetail/14266792>
- Um alle Unterlagen zu erhalten bitten wir Sie eine Kontaktanfrage mit Vorname, Nachname, Email, sowie Telefonnummer abzugeben. Sie erhalten umgehend ein Email mit allen verfügbaren Unterlagen.



- Die Aufschließungskosten wurden bezahlt. Die Aufschließung selbst wurde noch nicht durchgeführt.
- Das Grundstück wird leer übergeben. Alle darauf befindlichen Sachen werden fristgerecht entfernt.

**Aktuell liegen unseres Wissens nach keine Informationen über neue oder bestehende Bausperren in Strasshof vor. Wir raten jedem Interessenten jedoch selbst eigene Recherchen zu machen. Für die aktuellsten und genauesten Auskünfte empfehle ich, direkt bei der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn nachzufragen. Die Kontaktdaten sind:**

- **Adresse:** Schulstraße 13, 2231 Strasshof an der Nordbahn
- **Telefon:** [+43 2287 2208](tel:+4322872208)
- **E-Mail:** [stadtgemeinde@strasshofandernordbahn.gv.at](mailto:stadtgemeinde@strasshofandernordbahn.gv.at)

#### **Zusätzliche Unterstützung für Ihre Projekte:**

Als Immobilienmakler und erfahrenes Bauunternehmen bieten wir Ihnen umfassende Unterstützung für Ihre Projekte an. Benötigen Sie eine maßgeschneiderte Küche oder hochwertige Badezimmermöbel? Oder Angebote für Sanierungsarbeiten? Kein Problem – wir stellen Ihnen unser Netzwerk zur Verfügung und können Ihnen gerne individuelle Lösungen anbieten. Auch bei der Finanzierung stehen wir Ihnen beratend zur Seite, um Ihr Projekt optimal zu verwirklichen.

#### **Kontakt:**

Herr Aldin Dacic

[00436641020156](tel:00436641020156)

Konz. Immobilienmakler & Baugewerbetreibender

Geschäftsführer & Gesellschafter

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber 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 <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap