

**Ertragsobjekt oder Eigennutzung, Lagerhalle in guter  
Gewerbelage**



**Objektnummer: 349**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Nutzfläche:</b>	2.024,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2.024,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.166.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20  
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

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

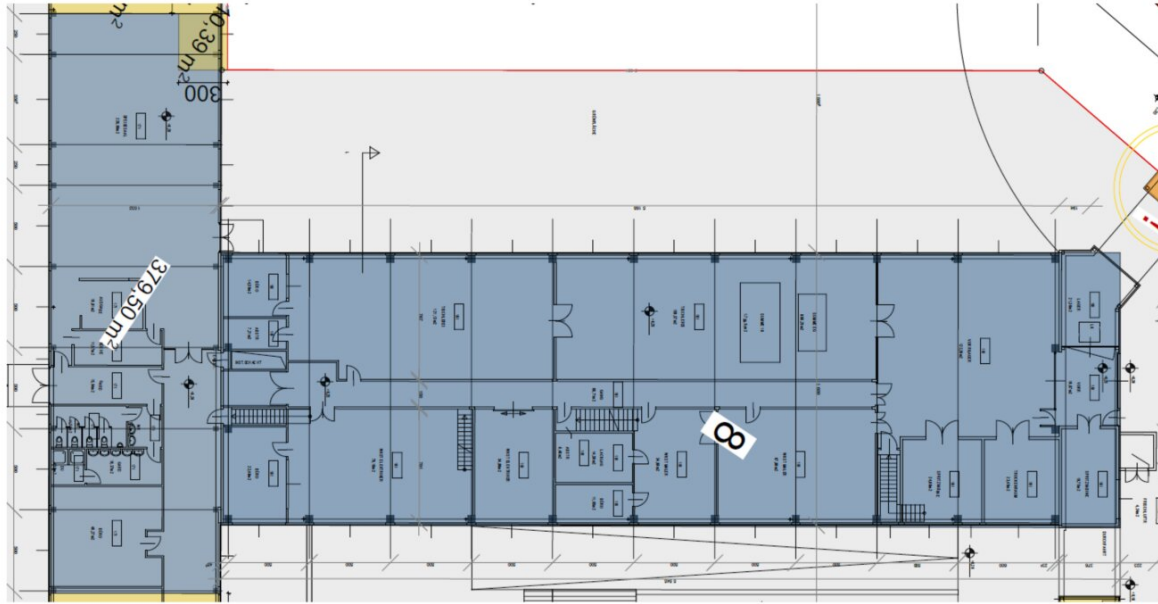








Plan EG







# Objektbeschreibung

Eckdaten:

Lagerfläche gesamt ca. 2024 m<sup>2</sup> (EG ca. 1190 m<sup>2</sup>, UG ca. 834 m<sup>2</sup>)

Widmung: Bauland Betriebsgebiet-emissionsarme Betriebe mit 60/50 dB(A) Tag/Nacht

Bauklasse: I, II 60% bebaubar, Bauwuch 10 m

Bauweise: offen

Grundstück: ca. 3385 m<sup>2</sup>

Stahlbetonskelettbauweise

Baujahr 1974

Flachdach, Bitumenbahnen (2023 saniert)

Fassade Fassadenplatten

Industrieboden, teilweise Fliesen

Isolierfenster Aluminium

Heizung Fernwärmeanschluss möglich (Wärmezentrale EVN direkt in Nachbarschaft am Standort vorhanden)

altersgemäßer Zustand

Objektbeschreibung:

Das gegenständliche Lagergebäude wurde im Jahr 1974 errichtet und weist einen L-förmigen Grundriss auf.

Es wurde in Stahlbetonbauweise errichtet und besteht aus einem Erdgeschoß und einem Untergeschoß, wobei eine Teilfläche im hinteren Bereich nicht unterkellert ist.

Über seitlich angelegte Fensterbänder wird auf der gesamten Erdgeschoß-Ebene eine gute natürliche Belichtung sichergestellt.

Das Untergeschoß ist über eine Innenstiege sowie über die seitliche Rampe direkt erreichbar

und verfügt ca. über die halbe Gebäudefläche ebenfalls über Fensterflächen und somit über eine gute natürliche Belichtung.

Das Gebäude verfügt im Wesentlichen über Lagerflächen und einen Sanitärbereich, bestehend aus einer WC-Anlage und einem Waschbereich. Der Boden ist als Industrieboden ausgeführt bzw. teilweise durch Fliesen bedeckt. Die Beheizung kann über Fernwärme, welche direkt angrenzend (EVN) am Standort produziert wird, gewährleistet werden. Weiters verfügt das Gebäude über eine Lüftungs- samt Gebläseanlage. Das E-Leitungsnetz wurde großteils Aufputz verlegt.

Gemäß den Angaben im Zuge der Besichtigung sind zukünftig insbesondere die Elektrik und die Sanitäranlagen zu erneuern. Eine Dachsanierung ist vor kurzem Fertiggestellt worden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein genereller adaptierungs-/modernisierungsbedarf besteht.

Der Zustand wird grundsätzlich als altersgemäß und funktional eingestuft.

Zwischenzeitlich wurden mehrere Zwischenwände entfernt um durchgehende Lagerflächen zu generieren.

Möglicher Nettomieterttrag ca. € 124.000,00 p.a.

Kaufpreis € 1.805.000,00 +20% USt. Verhandlungsbasis.

Das Objekt wird besenrein übergeben und kann jederzeit besichtigt werden.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.500m

Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap