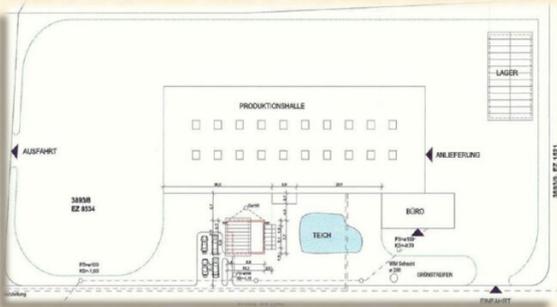


# **Einzigartige Gelegenheit für Ihren neuen Standort!**

## **Provisionsfrei bis 31.03.2025**



## **Einzigartige Gelegenheit!**

Gewerbehalle mit Bürogebäude, Lagerhalle und  
vielen Nutzungsmöglichkeiten



[www.kw-immo.at](http://www.kw-immo.at)



**Objektnummer: 512**

**Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	2.556,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2.058,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	395,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.290.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



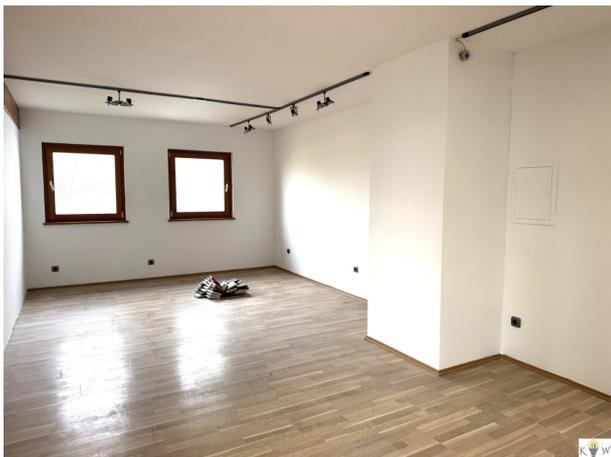
### **Katrin Peck**

KW Immobilien  
Lange Gasse 17  
7163 Andau

H +43 676 371 85 72

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











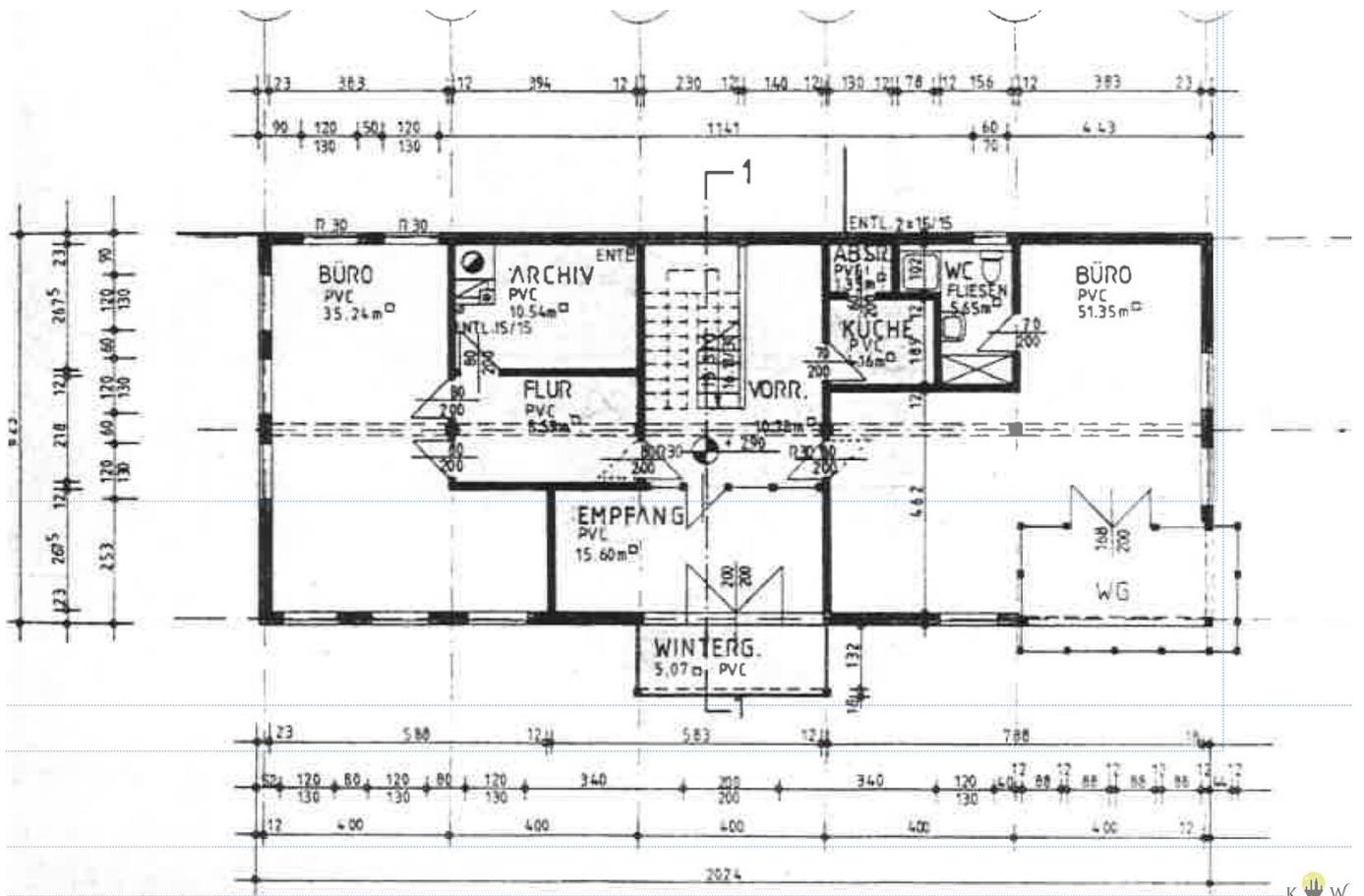




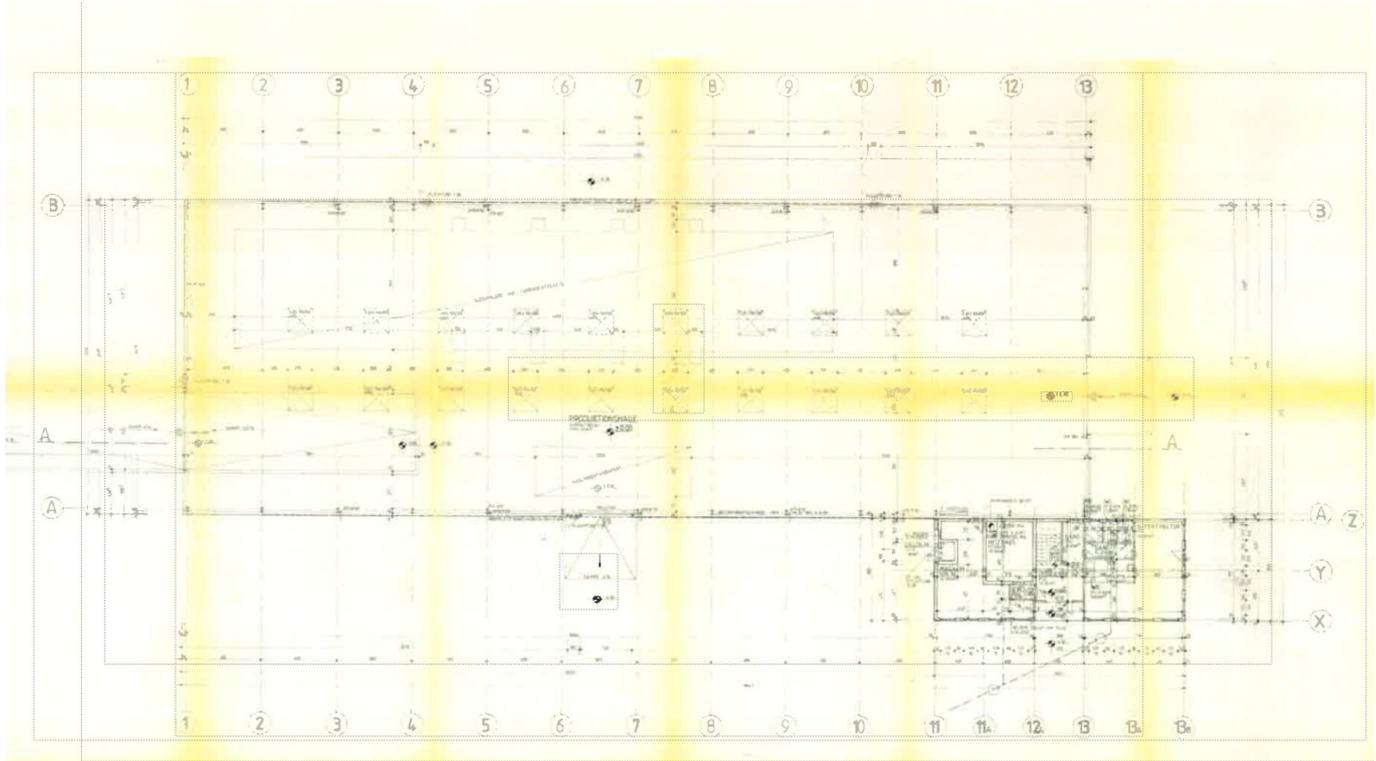




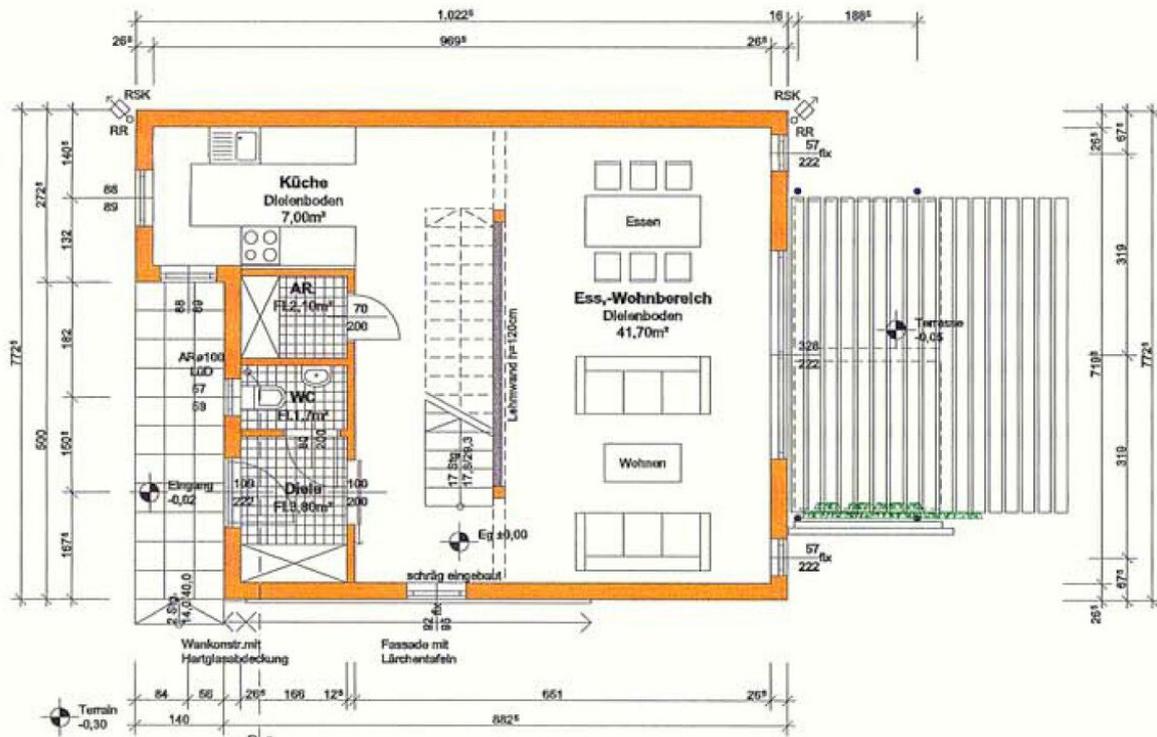








# schnitt 1 m 1:100

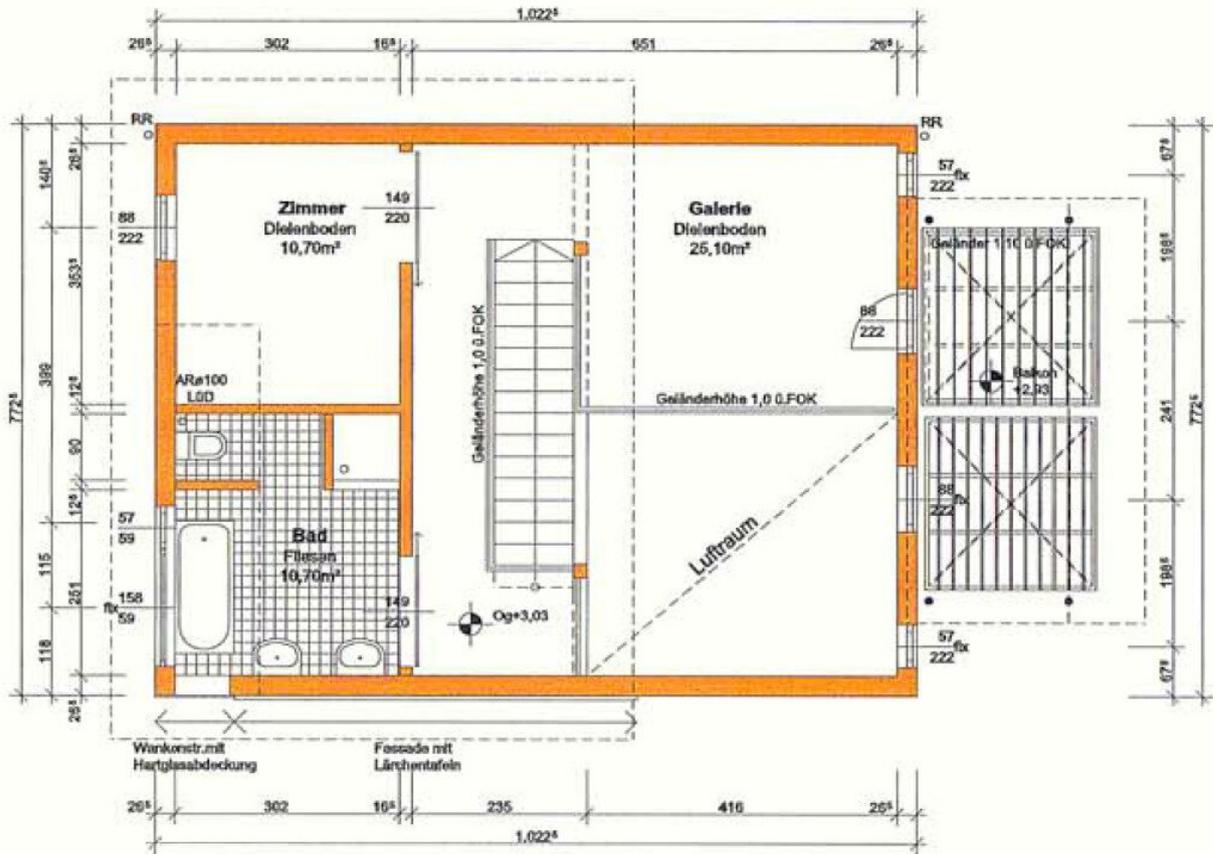


## erdgeschoss m 1:100

wohnnutzfläche Erdgeschoss 56,30m<sup>2</sup>  
bruttogeschossfläche erdgeschoss 72,00m<sup>2</sup>

PVC/Galv. auf 2,0%  
des Abflusses  
Kanalsystem

1.H



### obergeschoss m 1:100

wohnnutzfläche obergeschoss 46,50m<sup>2</sup>

bruttogeschossfläche obergeschoss 79,00m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## **Einzigartige Investitionsmöglichkeit mit vielseitigen Nutzungspotenzialen**

**Dieses attraktive Gewerbeobjekt in zentraler Lage von Wiener Neustadt bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an die Südbahn (A2) und die S4, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur vielseitigen Nutzung.**

### ***Fakten zur Immobilie***

- **Grundstücksfläche:** ca. 9.350 m<sup>2</sup>
- **Bürogebäude:** Nutzfläche ca. 395 m<sup>2</sup>
- **Gewerbehalle:** ca. 1.835 m<sup>2</sup> (Raumhöhe ca. 10,50 m) mit Laufkran (4 Tonnen Tragkraft) und neuer PV-Anlage mit 125 kWp, 3 Einfahrtstore,
- **Lagerhalle:** ca. 223 m<sup>2</sup>
- **Musterhaus:** Nutzfläche ca. 103 m<sup>2</sup> (sanierungsbedürftig)

### ***Besondere Vorteile***

## **2. Flexible Nutzungsmöglichkeiten:**

- Gewerbeflächen für Produktion, Lagerung und Logistik.
- Bürogebäude mit moderner Ausstattung, inkl. Fußboden- und Wandheizung.
- Musterhaus als potenzielle Erweiterungs- oder Wohnmöglichkeit.
- 3 Zufahrtsmöglichkeiten

## **4. Zusätzliche Einnahmequelle:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein Handymast, der bereits eine stabile, langfristige Einnahme generiert.

## **6. Nachhaltigkeit:**

Neu installierte Photovoltaikanlage (125 kWp) für nachhaltige Energiegewinnung und Kostensenkung.

## **8. Perfekte Infrastruktur:**

Zentrale Lage mit idealer Anbindung für Logistik und Mitarbeiter.

## ***Objektbeschreibung im Detail***

### **1. Gewerbehalle:**

- Raumhöhe von 10,50 m, ideal für industrielle Zwecke.
- Laufkran mit 4 Tonnen Tragkraft und einer Laufschienehöhe von 6,8 m.
- 3 Einfahrtstore
- Neue PV-Anlage zur Eigenstromversorgung.

## **2. Lagerhalle:**

- Fläche von ca. 223 m<sup>2</sup>.
- Vielfältige Einsatzmöglichkeiten.

## **3. Bürogebäude:**

- Gesamtfläche von ca. 395 m<sup>2</sup> über drei Etagen.
- Funktional gestaltete Räume: Lager-, Technik- und Sozialräume im Erdgeschoss; moderne Büros und Besprechungszimmer im 1. und 2. Obergeschoss.

## **4. Musterhaus:**

- Nutzfläche ca. 103 m<sup>2</sup>, Baujahr 2006, bestehend aus Vorraum, Küche, Wohn-Essbereich, Galerie, Schlafzimmer und Bad.
- Sanierungsbedürftig, jedoch mit großem Potenzial für individuelle Gestaltung. (weiteres Büro, Mitarbeiterhaus, uvm.)

**Konnten wir Ihr Interesse wecken? Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die vielseitigen Möglichkeiten zu erkunden, wie diese Immobilie optimal zu Ihrem Unternehmen passt.**