

**Top-Gewerbeliegenschaft inkl. Büro | 600 m<sup>2</sup> Halle mit  
5-Tonnen-Laufkran | Freiflächen**



01 Titelbild

**Objektnummer: 3389**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Langwiesen 11
<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4209 Engerwitzdorf
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	741,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	3.492,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	141,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66 33 6 17  
H +43 664 85 85 218

BOSS IMMOBILIEN



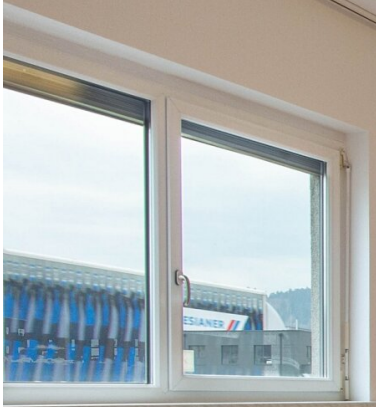
BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



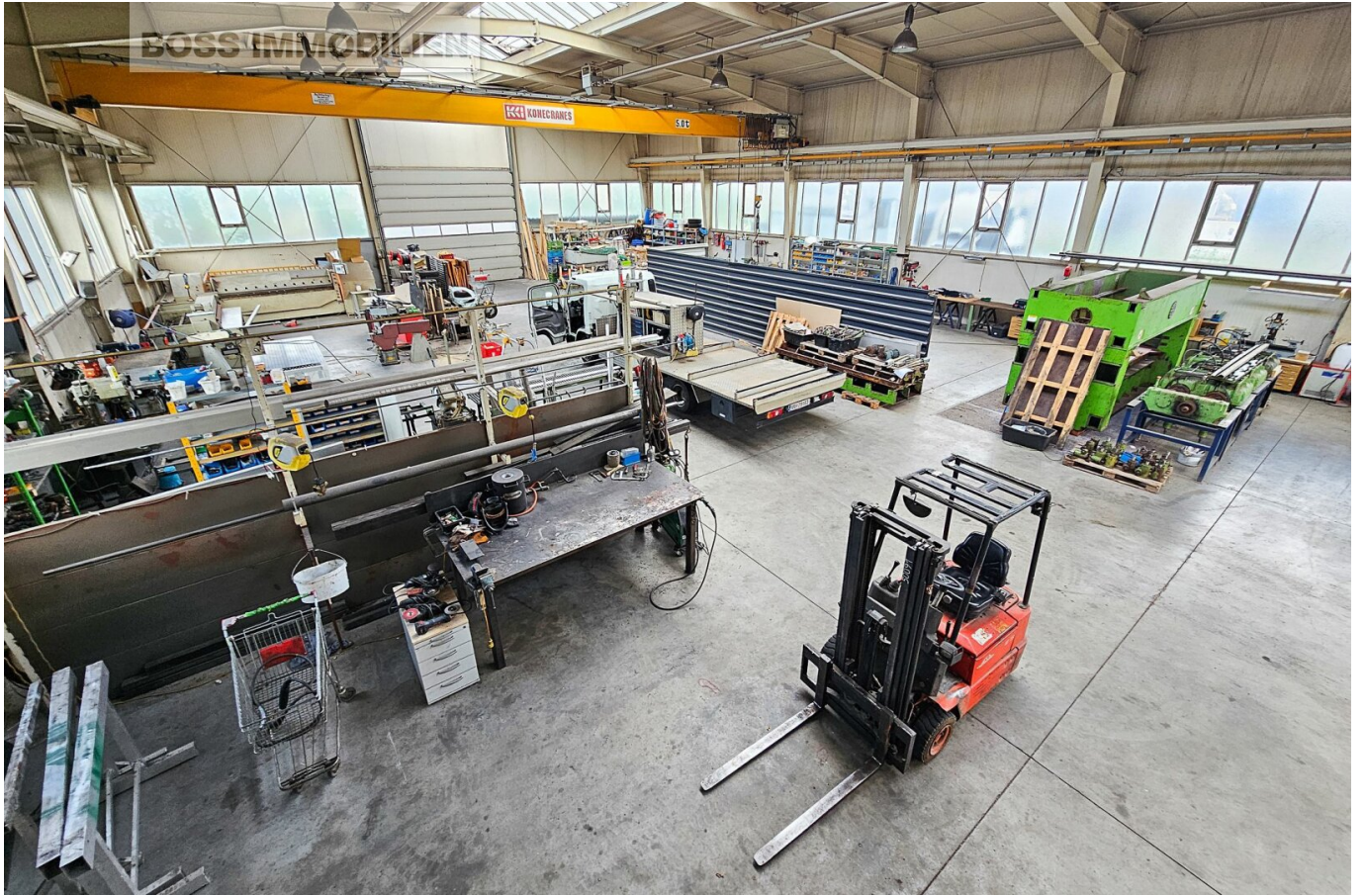
BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



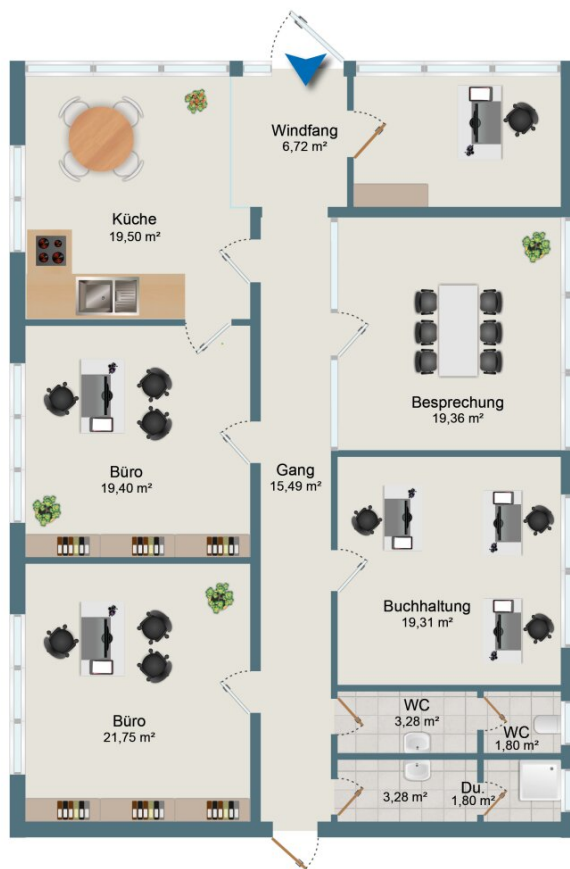




Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf !

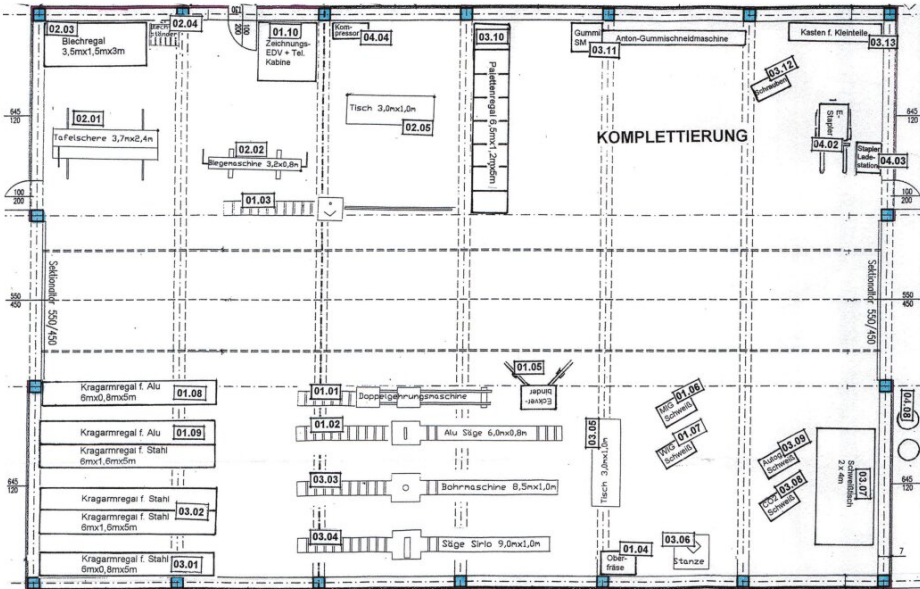




 141 m <sup>2</sup> Nutzfläche	 5 Zimmer
---	--

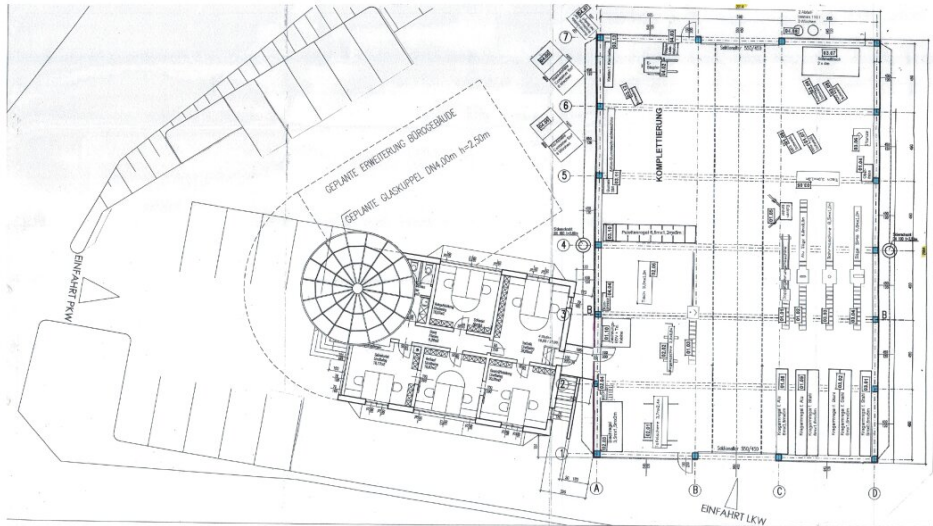
**Büro**  
Langwiesen 11  
4209 Engerwitzdorf

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



**Halle**  
Langwiesen 11  
4209 Engerwitzdorf

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



 141 m <sup>2</sup> Büro	 600 m <sup>2</sup> Halle	 3.492 m <sup>2</sup> Grundstück
--------------------------------	---------------------------------	--

**Büro | Halle | Freifläche**  
Langwiesen 11  
4209 Engerwitzdorf

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

# Objektbeschreibung

## > Engerwitzdorf | Gewerbeliegenschaft | Kaufen <

Einzigartiges Gewerbeobjekt **direkt an der A7 Mühlkreisautobahn** in Engerwitzdorf.

Dieses vielseitige Gewerbeobjekt bietet ideale Voraussetzungen für eine Vielzahl von Unternehmenskonzepten. Die Kombination aus modernem Büro, geräumiger Halle mit einem **5-Tonnen-Laufkran** und großzügigen Freiflächen, macht diese Immobilie besonders attraktiv für Unternehmen, die Flexibilität und beste Infrastruktur benötigen.

### **Büro & Halle im Detail**

Das Büro präsentiert sich hell und freundlich mit einer Fläche von **141 m<sup>2</sup>**, verteilt auf sechs flexibel nutzbare Räume. Egal ob als Kundenempfang, Besprechungsraum oder Einzel- bzw. Mehrpersonenbüros – hier können Sie Ihre individuellen Anforderungen perfekt umsetzen. Die moderne, **neue Küche** bietet einen Treffpunkt für Mitarbeiter und Kunden.

Eine **Netzwerkverkabelung** sowie ein **Serverschrank** sind vorhanden. Ausreichend beleuchtet wird Ihr neuer Arbeitsplatz durch entsprechende **Deckenleuchten**. Für Beschattung an sonnigen Tagen sorgen Vertikaljalousien.

Beheizt wird dieses vielfältige Büro mit einer **energieeffizient und umweltfreundlichen Luftwärmepumpe**.

Die angrenzende Halle - mit einer beeindruckenden Höhe und einem 5-Tonnen-Laufkran - bietet optimale Bedingungen für Lagerung, Produktion oder sonstige industrielle Zwecke.

### **Zusätzliche Flächen & Parkmöglichkeiten**

Die Immobilie punktet mit großzügigen Freiflächen rund um das Gebäude, die vielseitig nutzbar sind – sei es als zusätzliche Lagerfläche oder für die Logistik. Außerdem stehen zahlreiche Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden zur Verfügung.

Nutzen Sie zudem die Möglichkeit einer **Werbetafel auf dem Dach**, welche von der Autobahn sichtbar ist. Diese ist noch nicht vorhanden, kann aber errichtet werden.

Vor Einzug bekommen die Innenwände und auf Wunsch auch die Außenfassade einen neuen Anstrich.

**Top-Argumente für diesen Standort**  
– Flächenwidmung: **B - Betriebsbaugebiet**

- **perfekte Lage** an der A7
- 600 m<sup>2</sup> Halle mit **5-Tonnen-Laufkran (Höhe ca. 6 Meter)**
- **Sichtbarkeit mittels Werbetafel**
- **modernes 141 m<sup>2</sup> Büro**
- **EDV-Verkabelung inkl. Serverschrank**
- neue Küche
- **energieeffiziente Luftwärmepumpe**
- ausreichend Parkmöglichkeiten

### **Lage**

Diese optimale Lage verspricht eine perfekte Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für Ihr Unternehmen. Profitieren Sie von der guten Verkehrsanbindung an die A7.

Weitere namhafte Unternehmen haben sich an diesem Standort im Gewerbegebiet Engerwitzdorf bereits angesiedelt.

### **Fazit**

Diese Liegenschaft bietet alles, was Sie für den Erfolg Ihres Unternehmens benötigen: Flexibilität, modernste Infrastruktur und eine unschlagbare Lage. Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihr Unternehmen an einem der gefragtesten Standorte der Region zu etablieren!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

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 <1.275m  
Apotheke <2.175m  
Klinik <2.125m  
Krankenhaus <9.850m

### **Kinder & Schulen**

Schule <825m  
Kindergarten <900m  
Universität <6.925m  
Höhere Schule <4.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <975m  
Bäckerei <2.225m  
Einkaufszentrum <2.375m

### **Sonstige**

Bank <2.200m  
Geldautomat <2.200m  
Post <2.350m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <875m  
Autobahnanschluss <925m  
Bahnhof <5.050m  
Straßenbahn <8.350m  
Flughafen <8.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap