

**"Mein eigener Firmenstandort...oder ein Investment!"**



01 Exposé

**Objektnummer: 1626\_26600**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1993
<b>Nutzfläche:</b>	1.325,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	4.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Hodous**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 676 300 484  
F +43 1 699 11 12-13

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







## Objektbeschreibung

**Mein eigener Firmenstandort... oder ein Investment?** Zum Verkauf gelangt ein rund 2.854 m<sup>2</sup> großes Eckgrundstück, bebaut mit einem zirka 1325 m<sup>2</sup> großem Gebäude, mitten im Gewerbegebiet Inzersdorf des 23. Wiener Gemeindebezirks. Das Gelände besticht durch seine Lage. Das Gebäude selbst besteht derzeit aus Lagerflächen im EG und Büros im 1. Stock. Diese können aber je nach Bedarf umgestaltet werden bzw besteht auch ein enormes Erweiterungspotential der Liegenschaft. Laut Eigentümer kann auf 6000 m<sup>2</sup> (4 x 1500 m<sup>2</sup>) ausgebaut werden. Es handelt sich um ein gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet, Bauklasse II (GB BG II g). Direkt neben der Autobahn A23 bzw. der Schnellstraße S1, inmitten namhafter Firmen gelegen, bietet das Objekt aktuell eine Kombination von Büro – Werkstatt und Lager (nicht unterkellert). Es verfügt über sämtliche Anschlüsse wie Kanal, Wasser, Strom und Gas, sowie über 34 PKW-Stellplätze. Die Anreise für Mitarbeiter ist mit den Autobussen 67 A und 67 B gewährleistet. Derzeit sind Teile der Liegenschaft vermietet. Auf dem Freigelände befindet sich ein um rund 3.500 Euro vermieteter Imbissstand. Ein kleines Büro ist um zirka 545 Euro vermietet. **Richtpreis: €4.500.000,-- zzgl. 20% USt. \*)\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 93.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie1.34

effizienz:

Klasse Faktor GesamtC

energieeffizienz: