

## **Exklusives Gewerbeareal an strategischer Hauptstraßenlage in Deutsch-Wagram !**



0655868a-6320-47f2-868c-c4629e1f5b0d

**Objektnummer: 2024-00384**

**Eine Immobilie von SAQURA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Betriebsbaugrund
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Kaufpreis:</b>	1.900.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	459,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **SAQURA Team**

SAQURA Immobilien GmbH  
Riesgasse 3/14  
1030 Wien

T +43 6677639102 102

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

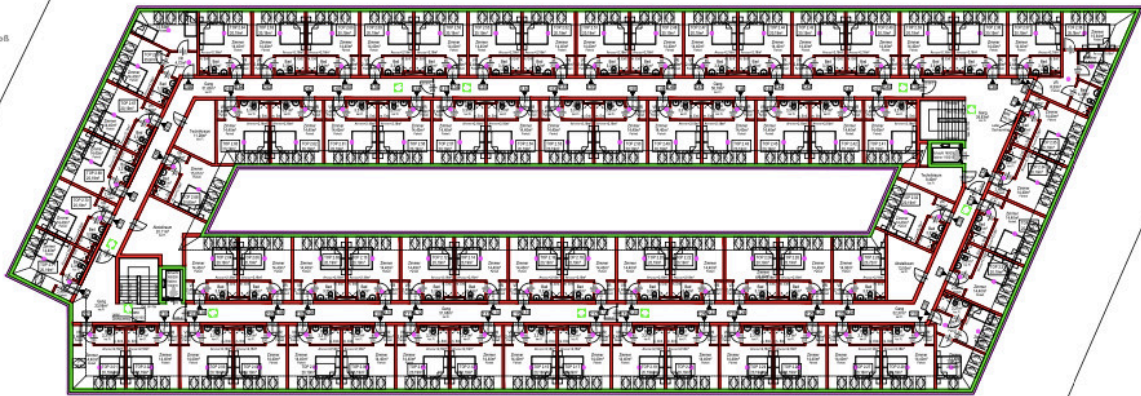




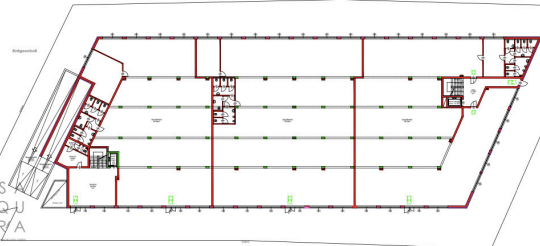
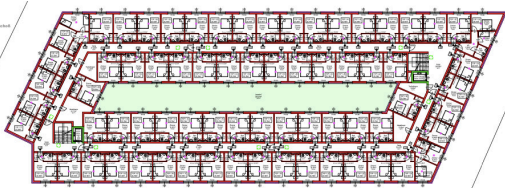
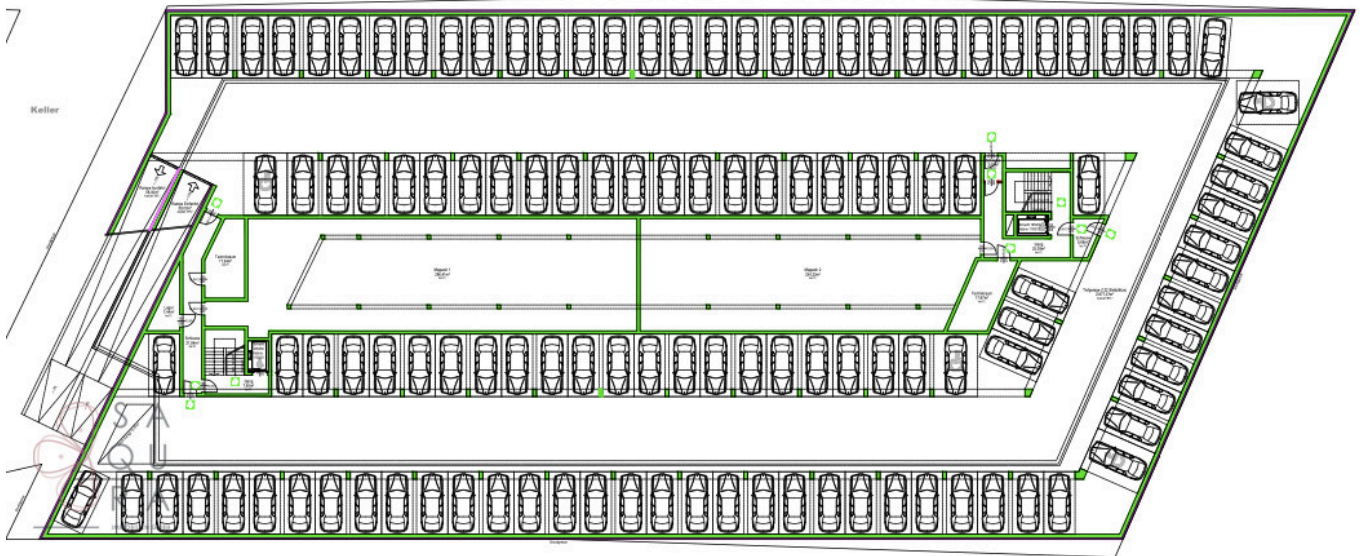




Dachgeschoss



Keller



Mehrfach		
01	Bauwerkschutz	1000
02	Einrichtung	1000
03	Einrichtung	1000
04	Einrichtung	1000
05	Einrichtung	1000
06	Einrichtung	1000
07	Einrichtung	1000
08	Einrichtung	1000
09	Einrichtung	1000
10	Einrichtung	1000
11	Einrichtung	1000
12	Einrichtung	1000
13	Einrichtung	1000
14	Einrichtung	1000
15	Einrichtung	1000
16	Einrichtung	1000
17	Einrichtung	1000
18	Einrichtung	1000
19	Einrichtung	1000
20	Einrichtung	1000
21	Einrichtung	1000
22	Einrichtung	1000
23	Einrichtung	1000
24	Einrichtung	1000
25	Einrichtung	1000
26	Einrichtung	1000
27	Einrichtung	1000
28	Einrichtung	1000
29	Einrichtung	1000
30	Einrichtung	1000
31	Einrichtung	1000
32	Einrichtung	1000
33	Einrichtung	1000
34	Einrichtung	1000
35	Einrichtung	1000
36	Einrichtung	1000
37	Einrichtung	1000
38	Einrichtung	1000
39	Einrichtung	1000
40	Einrichtung	1000
41	Einrichtung	1000
42	Einrichtung	1000
43	Einrichtung	1000
44	Einrichtung	1000
45	Einrichtung	1000
46	Einrichtung	1000
47	Einrichtung	1000
48	Einrichtung	1000
49	Einrichtung	1000
50	Einrichtung	1000
51	Einrichtung	1000
52	Einrichtung	1000
53	Einrichtung	1000
54	Einrichtung	1000
55	Einrichtung	1000
56	Einrichtung	1000
57	Einrichtung	1000
58	Einrichtung	1000
59	Einrichtung	1000
60	Einrichtung	1000
61	Einrichtung	1000
62	Einrichtung	1000
63	Einrichtung	1000
64	Einrichtung	1000
65	Einrichtung	1000
66	Einrichtung	1000
67	Einrichtung	1000
68	Einrichtung	1000
69	Einrichtung	1000
70	Einrichtung	1000
71	Einrichtung	1000
72	Einrichtung	1000
73	Einrichtung	1000
74	Einrichtung	1000
75	Einrichtung	1000
76	Einrichtung	1000
77	Einrichtung	1000
78	Einrichtung	1000
79	Einrichtung	1000
80	Einrichtung	1000
81	Einrichtung	1000
82	Einrichtung	1000
83	Einrichtung	1000
84	Einrichtung	1000
85	Einrichtung	1000
86	Einrichtung	1000
87	Einrichtung	1000
88	Einrichtung	1000
89	Einrichtung	1000
90	Einrichtung	1000
91	Einrichtung	1000
92	Einrichtung	1000
93	Einrichtung	1000
94	Einrichtung	1000
95	Einrichtung	1000
96	Einrichtung	1000
97	Einrichtung	1000
98	Einrichtung	1000
99	Einrichtung	1000
100	Einrichtung	1000

Keller (ohne Treppenge)		Fläche
Keller (ohne Treppenge)		627,00 m²
Treppenge		2.127,00 m²
<b>EG</b>		<b>1.845,00 m²</b>
Mehrfach		2.142,00 m²
Gesamtsfläche		5.741,00 m²
Gewinn		2.280,00 m²

01 (1. OG)		Fläche
Zimmer 101	1,27 x 1,26 x 1,31-1,35	1.832,54 m²
Zimmer 102		20,70 m²
Zimmer 103		27,48 m²
Zimmer 104		36,18 m²
Zimmer 105		30,24 m²
Zimmer 106		20,25 m²
Wohnfläche		54,24 m²
Gesamtsfläche		1.944,54 m²

02 (1. OG)		Fläche
Zimmer 201	2,22 x 2,28 x 2,31-2,35	1.132,54 m²
Zimmer 202		27,48 m²
Zimmer 203		27,48 m²
Zimmer 204		36,18 m²
Zimmer 205		30,24 m²
Zimmer 206		20,25 m²
Wohnfläche		54,24 m²
Gesamtsfläche		1.308,36 m²

Ausfläche EG-OG		Fläche
Ausfläche EG-OG		1.817,28 m²
Wohnfläche gesamt		8.351,88 m²
Gewinn-Gesamtsfläche		4.176,00 m²
Verbleibende Fläche		2.439,88 m² = 39,43%



## Objektbeschreibung

Herausragendes Gewerbegrundstück in Deutsch-Wagram – Eine Top-Investitionsmöglichkeit direkt an der Hauptstraße Standortexzellenz: Gelegen in der dynamischen Gemeinde Deutsch-Wagram, unmittelbar neben der Hauptstraße, präsentiert sich dieses Gewerbegrundstück als eine einmalige Chance für anspruchsvolle Investoren. Die strategische Position nahe der pulsierenden Hauptstraße garantiert optimale Sichtbarkeit und außergewöhnliche Erreichbarkeit, was eine konstant hohe Kundenfrequenz verspricht. Grundstücksmerkmale: Das Areal erstreckt sich über eine beeindruckende Nettotonutzfläche von 4.133 Quadratmetern und eröffnet vielseitige Entwicklungspotenziale. Ob als Standort für ein neues Hotel, als Gewerbezentrum oder gemischte Nutzung – dieses Grundstück bietet die ideale Basis für diverse Großprojekte. Investitionspotenzial: Mit bereits vorhandenen, detaillierten Plänen für die Errichtung eines Hotelkomplexes, bietet dieses Grundstück eine sofortige Projektstartmöglichkeit. Darüber hinaus ermöglicht die flexible Widmung die Entwicklung weiterer Gewerbeeinheiten wie Restaurants, Einzelhandelsflächen oder Büros, was die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich steigert. Parzellierungsoption: Um den individuellen Bedürfnissen von Investoren entgegenzukommen, besteht die Möglichkeit, das Grundstück entsprechend aufzuteilen. Diese Flexibilität macht es zu einem idealen Investitionsziel für vielschichtige Unternehmungen. Verkehrsanbindung: Die unmittelbare Nähe zur Hauptverkehrsader von Deutsch-Wagram sichert eine schnelle Anbindung an umliegende Gebiete sowie an die Hauptstadt Wien. Diese exzellente Verkehrsanbindung fördert sowohl den geschäftlichen als auch den privaten Nutzen. Zusammenfassung: Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein gewerbliches Grundstück in einer der begehrtesten Lagen von Deutsch-Wagram zu erwerben. Mit seiner umfangreichen Fläche, den bereits vorliegenden Bauplänen und der hervorragenden Lage, bietet dieses Objekt das perfekte Fundament für erfolgreiche und lukrative Entwicklungsprojekte. Ihre Zukunft in Deutsch-Wagram beginnt jetzt! Kontaktieren Sie uns heute noch, um mehr über dieses exklusive Angebot zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Details zu präsentieren und Ihre Fragen zu beantworten.