

**"Businesspark - Große Halle mit 3 getrennten Hallenbereichen - Gefahrenklasse 6 in Vorbereitung"**



01 Gewerbehalle in Heiligenkreuz im Lafnitztal

**Objektnummer: 1626\_25543**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7561 Heiligenkreuz im Lafnitztal
<b>Baujahr:</b>	ca. 2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	4.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Dipl. Ing. Herwig Tretter**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 664 1806833

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











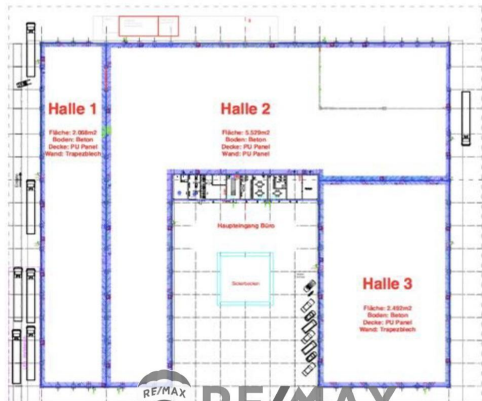












3 Brandschutzabschnitte = Hallenteile  
 RE/MAX  
 Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"10.000 m<sup>2</sup> Gewerbehalle Gefahrenklasse 6 in Vorbereitung"** Die ca. 10.000 m<sup>2</sup>-Halle, die für Industrie, Großhandel, Logistik, Gewerbe und wegen ihrer Ausstattung gemäß Gefahrenklasse 6 auch für die Lagerung von Gefahrgut geeignet ist (vorbehaltlich noch fehlender Genehmigungen), liegt im Businesspark Burgenland Heiligenkreuz, direkt an der Grenze zur Stadt Szentgotthárd in Ungarn. Der Businesspark zeichnet sich durch seine exzellente verkehrstechnische Lage aus. Er liegt neben der Schnellstraße S7, die, von der österreichischen Südautobahn A2 kommend eine rasche Verbindung nach Ungarn und Südosteuropa bietet. Die S7 mit Anbindung an den Businesspark wird im September 2025 eröffnet und mündet direkt in die bereits fertig gestellte M80 an der ungarischen Grenze, welche bei Körmend ihrerseits in die E65 mündet (Schweden-Griechenland über Stettin, Prag, Bratislava). Die Flächenwidmung im Businesspark ist Industrie BI. Gut ausgebildete Arbeitskräfte findet man sowohl in der Region als auch in Ungarn, das von Szentgotthárd nicht nur mit dem Auto, sondern auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß problemlos erreicht werden kann. Der Businesspark ist voll erschlossen, verfügt über Eigenen Gleisanschluss Eigene Zollstation Gute Wasserversorgung Kläranlage mit großen Kapazitäten Gute Elektrizitätsversorgung „Grüne Energie“ am Standort durch Energieerzeugung aus Biomasse und Biogas. Weiters ist eine PV-Anlage am Dach in Planung. Die zum Verkauf stehende Halle ist dreigeteilt, 2 kleinere Teile (Halle 1+3) sind ohne Heizung mit asphaltiertem Boden, der größere Teil (Halle 2) ist beheizt. Alle Decken sind mit PU-Paneelen versehen, ebenso die Wände der Halle 2. Halle 1+3 haben Wände aus Trapezblech und Asphaltböden, Halle 2 Wände aus PU-Paneelen und Betonboden. Die Raumhöhen reichen bis zu 8,6 m. Die Liegenschaft verfügt über 2 klimatisierte Bürobereiche und Sozialräume im Bereich der Halle 2. Es gibt nicht nur Internet, Wasser, Gas und Stromanschlüsse, natürlich Brandmeldeanlage, sondern auch die Möglichkeit bei einer benachbarten Firma gegen Vereinbarung die Bahnverladestation zu nutzen. Da der Bahnkörper direkt an der Grundstücksgrenze vorbeiführt, ist auch der Bau eines eigenen Gleisanschlusses vorbehaltlich der Genehmigungen möglich. Die Halle hat drei getrennte Hallenbereiche, die über separate Tore verfügen, die auch einzeln genutzt, bzw. verkauft werden können, alle Preise NETTO, exkl. USt.: Halle 1 ca. 2092 m<sup>2</sup>, Asphaltboden, 3 Tore, Einzelpreis 760.000, - Halle 2 ca. 5573 m<sup>2</sup>; Heizung, Industrieboden, 2 Tore, Einzelpreis 2.400.000, - Halle 3 ca. 2514 m<sup>2</sup>; kalt, Asphaltboden, 2 Tore, Einzelpreis 900.000, - Halle 1+2+3 10179 m<sup>2</sup>; Einzelpreis 4.400.000, - (inkl. Büros und Freiflächen) Büro ca. 167 m<sup>2</sup>, Einzelpreis 70.000, - Freifläche ca. 200 m<sup>2</sup>, Asphaltboden, Einzelpreis 30.000, - Freifläche ca. 4000 m<sup>2</sup>, Wiese, Einzelpreis 375.000, - Die Betriebskosten belaufen sich auf jährlich ca. Euro 19.200, - netto. Das inkludiert Grundsteuer, Versicherung, Hausbetreuung, Wartung Tore. Brandmelde- und Sprinkleranlagenwartung sowie TUS-Anschluss sind dzt. stillgelegt. Stromkosten nach Verbrauch, ebenso Heizung (grob geschätzt Euro 30.000, - bis 50.000, - jährlich). Der Energieausweis befindet sich derzeit in Arbeit. Es ist auch eine Vermietung der gesamten Liegenschaft oder der 3 Hallenteile einzeln möglich. Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!