

## **Vielseitige Gewerbehalle mit Bürofläche in Toplage in Wr. Neudorf**



**Objektnummer: 310455**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Adresse           | Griesfeldstraße            |
| Art:              | Halle / Lager / Produktion |
| Land:             | Österreich                 |
| PLZ/Ort:          | 2351 Wiener Neudorf        |
| Baujahr:          | 1989                       |
| Zustand:          | Gepflegt                   |
| Alter:            | Neubau                     |
| Nutzfläche:       | 2.000,00 m <sup>2</sup>    |
| Lagerfläche:      | 1.050,00 m <sup>2</sup>    |
| Bürofläche:       | 950,00 m <sup>2</sup>      |
| Bäder:            | 1                          |
| WC:               | 6                          |
| Stellplätze:      | 35                         |
| Kaltmiete (netto) | 20.000,00 €                |
| Kaltmiete         | 20.000,00 €                |
| USt.:             | 4.000,00 €                 |

## Ihr Ansprechpartner

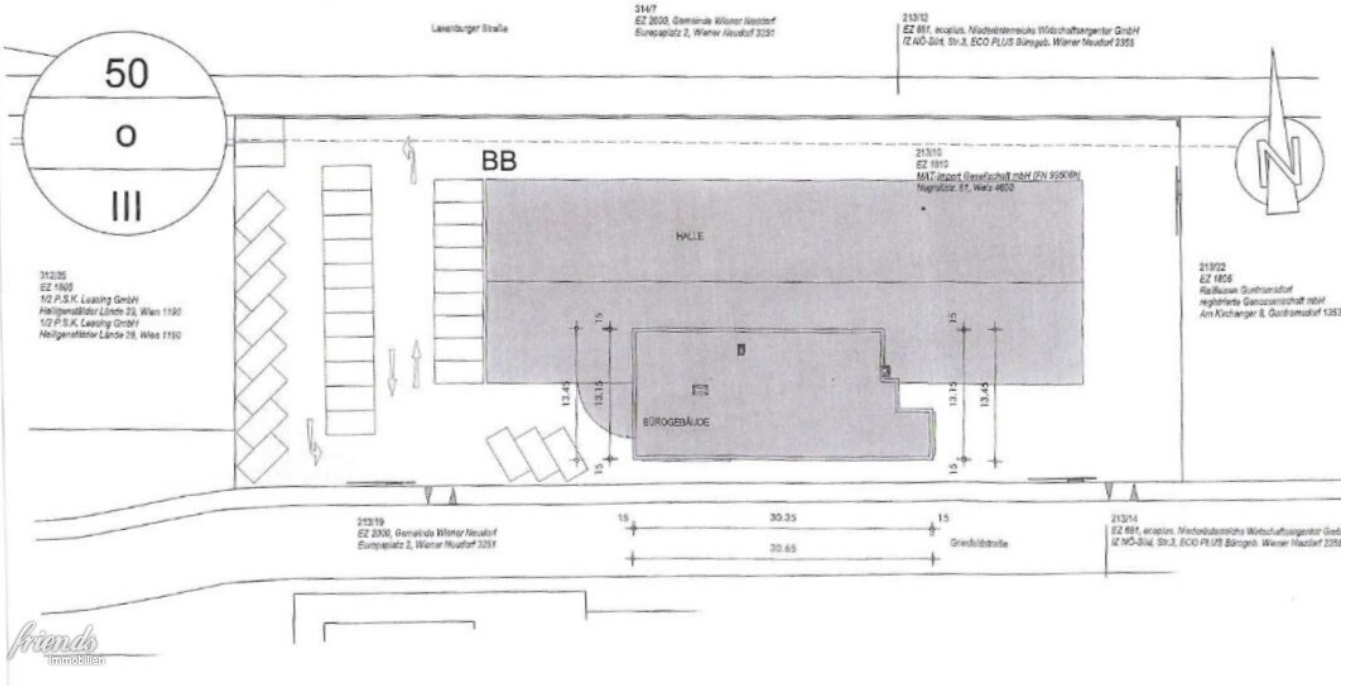


### Franz Schorn

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

T +43 676 893 231 53  
H +43 676 893 231 53

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



50

o

III

Leinerbühlstraße

3147  
EZ 2000, Gemeinde Wiener Neudorf  
Europaplatz 2, Wiener Neudorf 2351

21312  
EZ 881, ex-ante, Niederösterreichs Wirtschaftspartners GmbH  
IZ NO-Süd, Str.3, ECO-FLUG Bregenz, Wiener Neudorf 2351



31235  
EZ 1805  
1/2 P.S.K. Leasing GmbH  
Hilfensmüller Linde 22, Wien 1190  
1/2 P.S.K. Leasing GmbH  
Neiberggasse/Lände 29, Wien 1190

21310  
EZ 1910  
MKT Invest Gesellschaft mBH (FN 930049)  
Neubitzer Str., Wien 4600

21322  
EZ 1858  
Rafaela Guttmann  
registrierte Gärtnereigenschaft nicht  
Am Kirchberg 8, Gaudenzdorf 1981

21319  
EZ 2000, Gemeinde Wiener Neudorf  
Europaplatz 2, Wiener Neudorf 2351

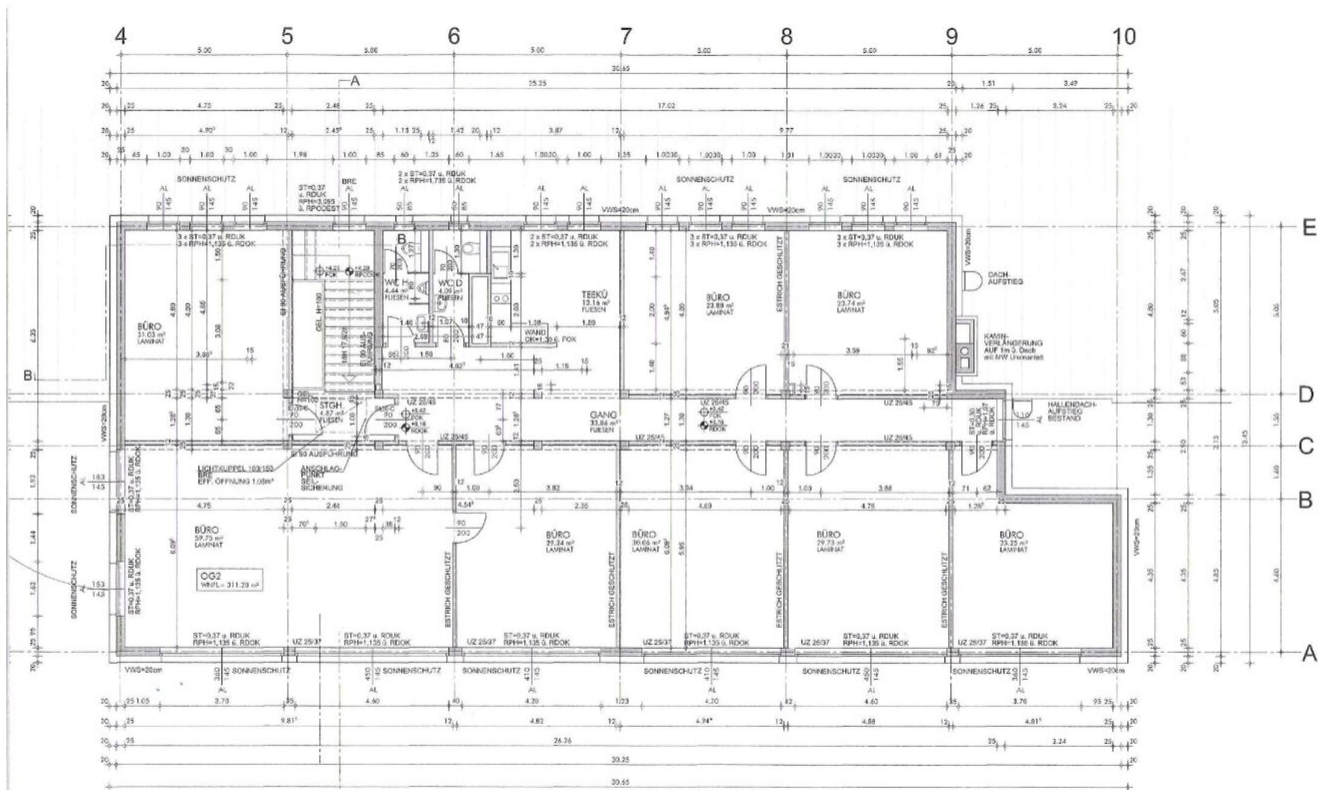
15 30.35 15  
20.65  
Gredlitzstraße

21314  
EZ 881, ex-ante, Niederösterreichs Wirtschaftspartners GmbH  
IZ NO-Süd, Str.3, ECO-FLUG Bregenz, Wiener Neudorf 2351

friends  
Immobilien







*friends* **2. OBERGESCHOSS** <sup>A</sup>  
immobilien

# Objektbeschreibung

## Ideal für Produktion, Logistik und Handwerksbetriebe

Sichern Sie sich diese großzügige Gewerbeimmobilie im renommierten Industriezentrum NÖ Süd in Wiener Neudorf! Diese exzellent gelegene Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus einer Halle mit ca. 1.050 m<sup>2</sup> und einem Bürotrakt mit ca. 950 m<sup>2</sup> - ideal für Unternehmen, die eine flexible und bestens ausgestattete Fläche benötigen.

## Highlights der Immobilie:

- Halle: ca. 1.050 m<sup>2</sup> - ideal beleuchtet und beheizt mit Luftheizgeräten. Der widerstandsfähige Industrieboden ist für Schwerlastbetrieb geeignet, während großzügige Toröffnungen einen bequemen Waren- und Fahrzeugdurchfluss ermöglichen.
- Büro: ca. 950 m<sup>2</sup> - komfortabel beheizt und klimatisiert, bietet der Bürotrakt genug Platz für Arbeitsplätze, Konferenzräume und einen repräsentativen Empfangsbereich.
- Außenfläche: Auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> befinden sich großzügige Stellplätze, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher ausreichend Platz bieten.

## Ideale Nutzungsmöglichkeiten:

Diese Gewerbefläche ist aufgrund ihrer Größe und Ausstattung perfekt für verschiedene Branchen.

**Produktionsbetriebe:** Dank der geräumigen Halle mit robustem Industrieboden ist das Objekt ideal für Unternehmen, die Fertigung und Montage vor Ort betreiben.

**Logistikunternehmen:** Die direkte Anbindung an die Autobahnen A2, B11 und B17 sowie die großzügige Außenfläche machen das Objekt ideal für Lagerung und Warenumschlag.

**Dienstleistungsunternehmen:** Der komfortable Bürotrakt mit Klimaanlage und Empfangsbereich eignet sich ideal für Firmenzentralen, IT-Unternehmen oder Beratungsdienstleister, die eine repräsentative und funktionale Fläche suchen.

**Bauunternehmen** können hier ihre gesamte Betriebslogistik zentralisieren - von der Lagerung von Baumaterial über Verwaltung von Bauprojekten bis hin zur Organisation des Fuhrparks. Die Nähe zu den Autobahnen ermöglicht eine schnelle Anfahrt zu Baustellen in und um Wien.

**Handwerksbetriebe** profitieren von der flexiblen Nutzbarkeit der Halle für Produktion, Lagerung und Werkstätten. Die gute Infrastruktur sorgt für kurze Lieferzeiten und die bequeme Erreichbarkeit für Zulieferer und Kunden.

### **Perfekte Verkehrsanbindung:**

Die Immobilie liegt strategisch günstig im Industriezentrum NÖ Süd, einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte in der Region Wien. Mit unmittelbarer Nähe zu den Autobahnen A2, B11 und B17 bietet das Objekt eine schnelle und direkte Verbindung in alle Richtungen. Die Stadtgrenze zu Wien ist nur wenige Kilometer entfernt - optimal für Unternehmen, die sowohl die Nähe zur Hauptstadt als auch zur überregionalen Infrastruktur schätzen.

Auch öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Gesamtmiete: 24.000,00 €/Monat inkl. 20 % USt

Im zweiten Bauabschnitt wurde 2011 das 2. Obergeschoss erbaut. Zu den letzten Sanierungen zählen ein neuer Heizkessel & Heizbrenner (2014), eine neue Warmwasserwärmepumpe (2016), neue Deckenheizlüfter in der Werkstatt (2022) und die Kompletterneuerung der Mitarbeiter-Duschen (2023).



Kontaktieren Sie uns und sichern Sie sich Ihren neuen Standort in einer der besten Gewerbelagen der Region !

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.250m

Höhere Schule <2.750m

Universität <9.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <5.750m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap