

**Moderne Lagerhalle, Produktion, Büro. Eigennutzer oder  
Rendite 7,7 %. Sensationeller PREIS EUR 1.280 / m<sup>2</sup>**



Hauptansicht

**Objektnummer: 3610\_7342**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	1.397,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	1.163,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



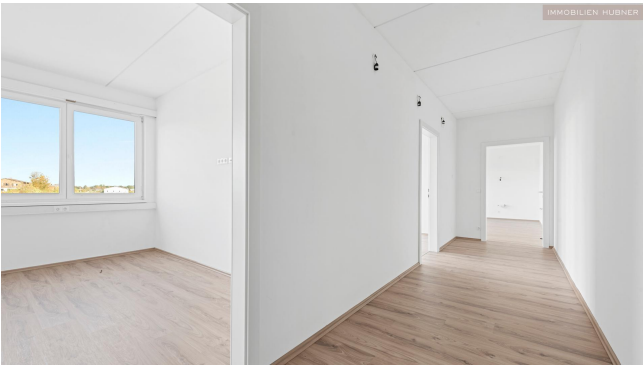
### **Beatrice Hubner**

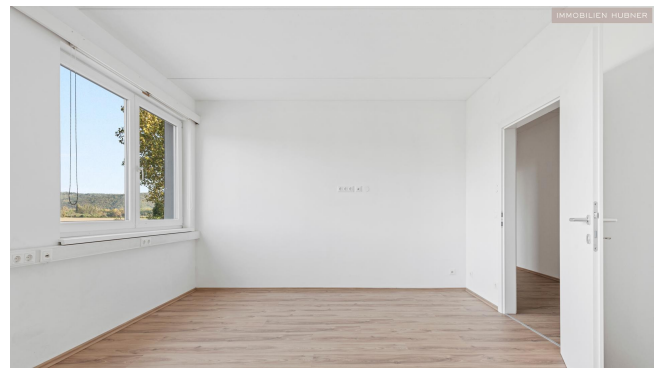
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 929 88 88

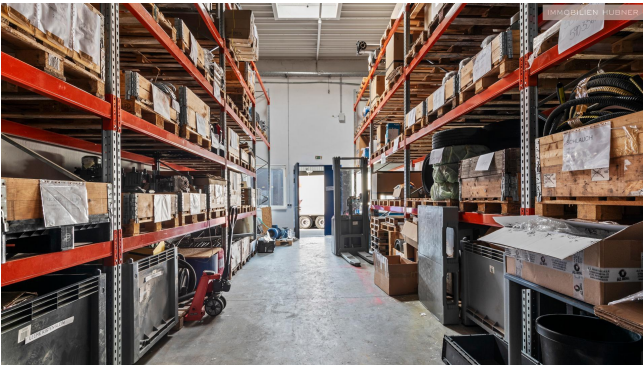
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Rendite 7,7 % oder Eigennutzer zum sensationellen PREIS VON NUR EUR 1.280 / m<sup>2</sup> Zu Verkaufen: Moderne Lager- und/oder Produktionsstätte mit anschließendem Büroteil, BJ 2005, Renovierung 2023 Der Büroteil sowie eine kleine Halle sind vermietet, die große Stahl-Halle könnte leer übernommen werden. Die leerstehende Bürofläche wäre auch optimal als Wohn-Arbeits-Quartier zu nutzen (siehe Bilder, Widmungsprüfung vorausgesetzt) Preis: EUR 1.790.000 (zzgl. allfälliger MwSt.) Nettomieteinnahmen jährlich: EUR 156.770 Baurechtszins: EUR 18.767 Netto-Rendite: 7,71 % (konservative Mietberechnung) Preis / m<sup>2</sup>: NUR EUR 1.280 / m<sup>2</sup> 1.390 m<sup>2</sup> + 8 Parkflächen (davon ca. 1.163 m<sup>2</sup> Halle / Produktion / Werkstatt und 234 m<sup>2</sup> Büro) Photovoltaikanlage Der Pachtvertrag für das Baurecht hat eine Restlaufzeit von 61 Jahren und eine Option auf die gleiche Zeit. Eine weitere Frei-Fläche mit 2.522 m<sup>2</sup>, unweit vom Grundstück (ca. 300 m), mit perfekter Zufahrt, könnte zusätzlich um EUR 1,49 / m<sup>2</sup> auf Wunsch gepachtet werden (siehe Bild unten im Expose) Sehr gerne senden wir Ihnen auf Wunsch eine übersichtliche Flächen- und Mieterliste Lage: Die gepflegte, saubere Gewerbeliegenschaft befindet sich in sehr guter Lage im Betriebsgebiet von Langenzersdorf nahe Wien in welchem rege Nachfrage nach Betriebsflächen dieser Art herrscht. Nähere Beschreibung: Dieses klassische Gewerbeobjekt befindet sich auf einem nahezu rechteckigen, ebenen Mittelgrundstück im Bauland Betriebsgebiet an der Hochaustraße. Das Grundstück, das als Superädifikat auf einem Pachtgrund des Stiftes Klosterneuburg errichtet wurde, bietet ideale Voraussetzungen für vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. **Bauweise und Aufteilung:** Das Gewerbeobjekt wurde im Jahr 2005 errichtet und besteht aus einem zweigeschossigen Bürotrakt in Ziegelmassivbauweise sowie einem angrenzenden Hallentrakt, der in Stahlbetonbauweise ausgeführt ist. Der Hallenkomplex wird durch eine isolierte, beheizte Stahlhalle abgeschlossen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Lager, Produktion oder Werkstattarbeiten. **Flächenaufteilung:** • Erdgeschoss Büro + Windfang: ca. 122,94 m<sup>2</sup> • Obergeschoss Büro: ca. 111,29 m<sup>2</sup> • Werkstatt Erdgeschoss: ca. 218,16 m<sup>2</sup> • Werkstatt Erdgeschoss: ca. 115,00 m<sup>2</sup> • Lagerhalle Erdgeschoss: ca. 830 m<sup>2</sup> • 8 Parkplätze Diese durchdachte Aufteilung schafft sowohl repräsentative Büroflächen als auch praktische Arbeits- und Lagerbereiche, die den Anforderungen moderner Gewerbeunternehmen entsprechen. Warmwasseraufbereitung: E-Boiler Sonderausstattung: Beton und Stahlhalle haben eigene Stromanschlüsse. Die Stahlhalle hat 30 kW bis zu 150 kW. In der Stahlhalle gibt es Schlitzabläufe zur Kanalisation. Videoüberwachung. LED-Beleuchtung. Glasfaseranschluss. EG = barrierefrei Anschlüsse: Städtische Kommunalleitungen wie Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon und Internet sind auf der Liegenschaft verfügbar. Heizung: Die Büroräumlichkeiten werden mittels einer modernen Infrarotheizung beheizt. In der Halle befinden sich am Dach bereits Heizlüfter an welchen die Heizung angebracht werden kann. ca. EUR 15.000 Derzeit wird die Halle nicht beheizt, da die Produktion für ausreichend Wärme sorgt. Neue Blitzschutzanlage, Neue Photovoltaikanlage 88 kW/pic, wie auch gesetzlich vorgeschriebene Alu Aufstiegshilfen im Wert von gesamt ca. EUR 160.000,-- **Für Eigennutzer:** Die große Halle kann binnen 3 Wochen ab Kaufvertrag geräumt übergeben werden. **Infrastruktur:** Die Liegenschaft ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. In fußläufiger Entfernung stehen Ihnen sowohl Buslinien als auch die S-Bahn zur Verfügung, die Sie bequem

und schnell in die umliegenden Regionen bringen. Mit dem Auto sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Billa Plus) innerhalb weniger Minuten erreichbar. Für größere Besorgungen bietet das nahegelegene Shoppingcenter SCN (Shopping City Nord) zahlreiche Möglichkeiten. Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

**Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten:** Das Objekt ist hervorragend an das Straßennetz angebunden und lässt sich problemlos mit individuellen Verkehrsmitteln erreichen. Für Mieter und Besucher stehen 8 Parkplätze auf dem Pachtgrund zur Verfügung.

**Kontakt:** Beatrice Hubner +43 664 929 8888, Mail: [beatrice.hubner@hubner-immobilien.com](mailto:beatrice.hubner@hubner-immobilien.com)