



2431 Enzersdorf an der Fischa | Industrie / Gewerbe | Objektnummer: 27047

Bis zu 10 Gewerbehallen - variable Größen - Topausstattung



Ihre Ansprechpartnerin

Mag. Uta Redlich

Immobilien Managerin

+43 1 328 8818-0

+43 680 21 25 373

redlich@expat-consulting.com

www.expat-consulting.com



Bis zu 10 Gewerbehallen - variable Größen - Topausstattung



Beschreibung

Im neuen „Industriegebiet Süd“ von Enzersdorf an der Fischa entsteht ein Gewerbepark mit bis zu 10 in sich abgeschlossenen Einheiten von jeweils einer Halle mit Büro und Außenfläche. Büro- und Hallenflächen sind variabel.

Den Käufern bietet sich hier die Gelegenheit zur schlüsselfertigen Übernahme einer topausgestatteten Gewerbehalle, ebenso wie die Möglichkeit, diese im Zuge ihrer Realisierung an ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Baugenehmigt sind zwei Gewerbehallen: Eine Halle mit 1530 m² Hallenfläche und 160 m² Bürofläche. Hier bietet sich eine Teilung in zwei Bereiche an – eine Halle mit 570 m² Hallenfläche und 67 m² Büro und eine weitere mit 985 m² Hallenfläche und 93 m² Büro und Laderampe.

Eine zweite Halle mit ca. 1040 m² Hallenfläche und ca. 400 m² Bürofläche ist teilbar in bis zu 8 Einheiten zu je ca. 180 m², mit 130 m² Halle und 50 m² Büro.

In allen Objekten kann man die Bürofläche noch erweitern oder verringern.

Baubeginn 2024

Eckdaten zum Bau:

- Bauweise: Wolf Qualitätshalle, Alu-Sandwich Wand- und Dachpaneele, Kunststoff- Fenster mit 2-fach Wärmeschutz-Verglasung
- Tragwerk: Stahlkonstruktion
- Industriesohle aus Stahlfaserbeton
- Lagerhalle und Büro sind beheizt
- Hallenhöhe: Max. Lagerguthöhe 7,5m, Innenhöhe an der Traufe ca. 6,8m
- Überdachte Verladerampe von 25 m²
- Elektr. Tore der Marke Hörmann; Erste Halle: 3 Tore H: 4.500 mm, B: 4.250 mm, 1 Tor H: 4.000 mm, B: 3.000 mm und 14 Kfz-Stellplätze. An der zweiten Halle sind 8 Tore mit H: 3500mm B: 3250mm geplant und es stehen 16 Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Einige Ausstattungshighlights: Außen:
 - Elektrisch betriebene Einfahrtsschranken



- Asphaltierte Zufahrt und Verladeflächen
 - Außenbeleuchtungen
 - Eingezäuntes Gelände Innen:
 - Beleuchtung: LED-Lichtbandsystem
 - Beheizung mit energieeffizienter Luftwärmepumpe
 - WC, Wasseranschluss
 - Eigener Stromzähler, eigener Telekomanschluss bzw. Glasfaser-Internet & Festnetz
 - Starkstrom Anschlüsse
 - Büro in der Galerie: Trockenbauwand, Zwischendecke Massivdeckenelement mit Stahlunterzügen
- Erweiterungsoptionen:
- Schaffung zusätzlicher Flächen durch Einbau einer Zwischenebene möglich
 - Option der Montage einer eigenen Photovoltaikanlage
 - E-Ladebox kann am Starkstromanschluss vor der Halle montiert werden

Widmung: Betriebsbaugebiet Die Halle verfügt bereits über eine betriebsanlagentechnische Generalgenehmigung Lager/Logistik – Genehmigungen für Werkstatt, Produktion etc. sind ebenso möglich.

Lage: nahe Flughafen Wien Schwechat (10km) und Industrial Campus Vienna East (2km) Über die B10 ist der Gewerbepark an die S1 (Schwechat Ost) angeschlossen (14km), über die nahegelegene B60 erreicht man in 7km die A4 (Fischamend) und in weiterer Folge die A6. Wien Mitte und die A3 (Südostautobahn) sind jeweils 25km entfernt. Der Bau der B260 (Flughafenumfahrung) ist vom Land NÖ beschlossen. Hierüber sind künftig der Flughafen und die A4 in unter 5 Min. Fahrzeit zu erreichen. Eine Auffahrt zur geplanten B260 ist nur wenige hundert Meter von der Liegenschaft entfernt. Alle Nahversorger befinden sich im Ort Enzersdorf an der Fischa und in Schwadorf

Weitere Details und Pläne auf Anfrage

Kaufpreis: 350.000 Euro für eine Halle mit 130 m² Hallenfläche, 50 m² Büro, Teeküche, Sanitärräume, 2 PKW-Stellplätze, Außenfläche

Kaufpreis für die größeren Einheiten auf Anfrage.

Provision: 3 % lt. Kaufpreis zzgl. MWST

Kontakt:

Mag. Uta Redlich

EXPAT CONSULTING
Real Estate & Relocation Services GmbH
1010 Vienna | Graben 7/8 | Austria

Tel: +43 1 328 8818-0 | Fax: +43 1 328 8818-60

Mobile: +43 680 212 53 73

eMail: redlich@expat-consulting.com

Web: <http://www.expat-consulting.com>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 5.918 m²
Bürofläche: ca. 560 m²
Lagerfläche: ca. 2.570 m²

Nutzungsart: Gewerbe
Beziehbar: n.V. ca. Ende 2024

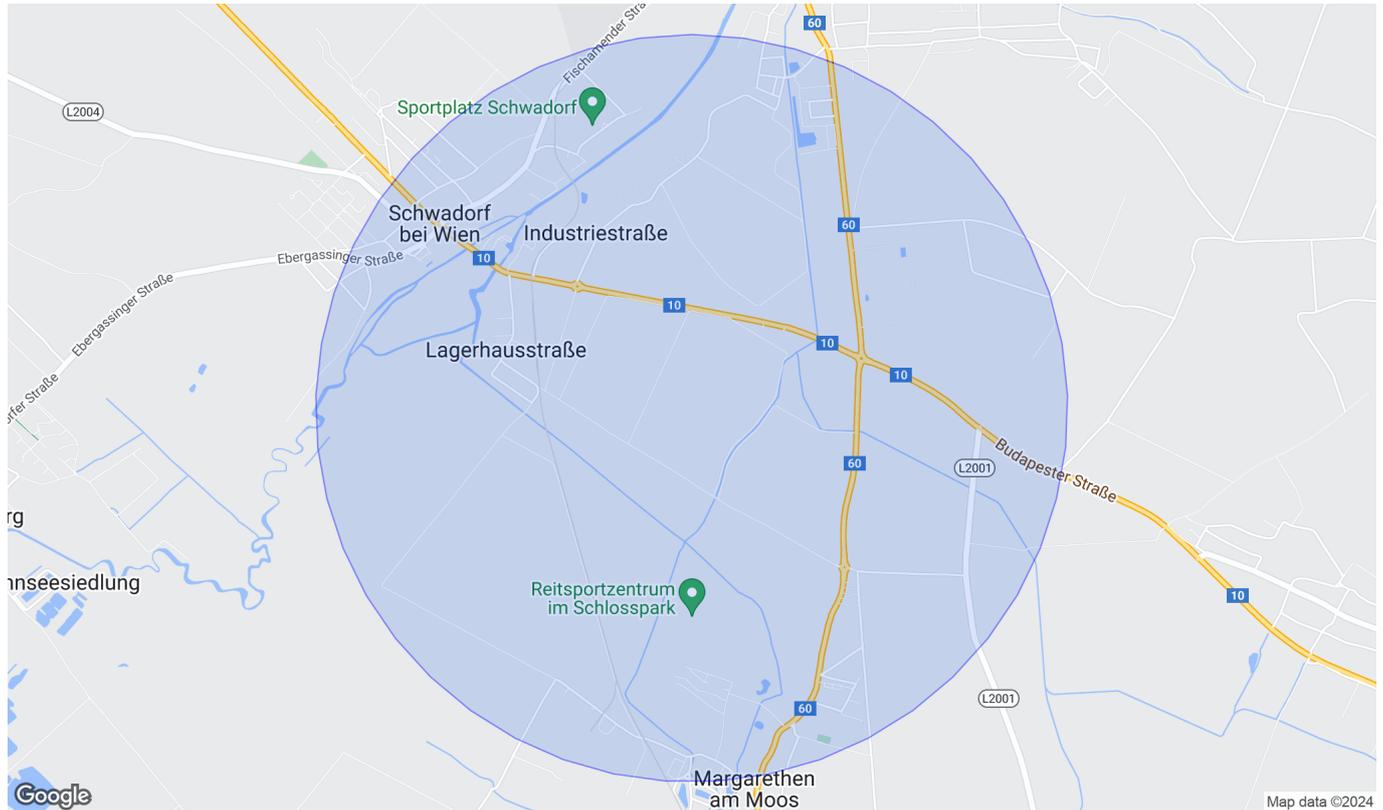
Preisinformationen

| | | | |
|------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis: | 350.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| | | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| | | Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |



Lage

2431 Enzersdorf an der Fischa



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Apotheke | 2.500 m |
| Arzt | 6.000 m |
| Krankenhaus | 6.500 m |

Nahversorgung

| | |
|------------|---------|
| Supermarkt | 1.000 m |
| Bäckerei | 2.500 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 1.000 m |
| Bahnhof | 5.000 m |
| Autobahnanschluss | 6.000 m |
| Flughafen | 5.000 m |

Kinder & Schulen

| | |
|--------------|---------|
| Schule | 1.000 m |
| Kindergarten | 3.500 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank | 1.000 m |
| Post | 1.500 m |
| Polizei | 2.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Firma Expat Consulting Real Estate & Relcoation Services GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig ist bzw. mit dem Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.