

"Moderne Gewerbeliegenschaft mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit"



Halle 2103 Langenzersdorf (12)

Objektnummer: 1626_27229

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	ca. 1995
Nutzfläche:	1.425,00 m ²
Bürofläche:	1.425,00 m ²
WC:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 89,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



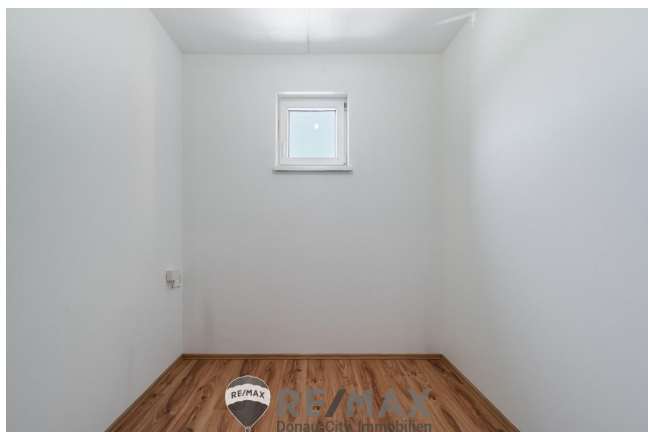
Samet Erdinc

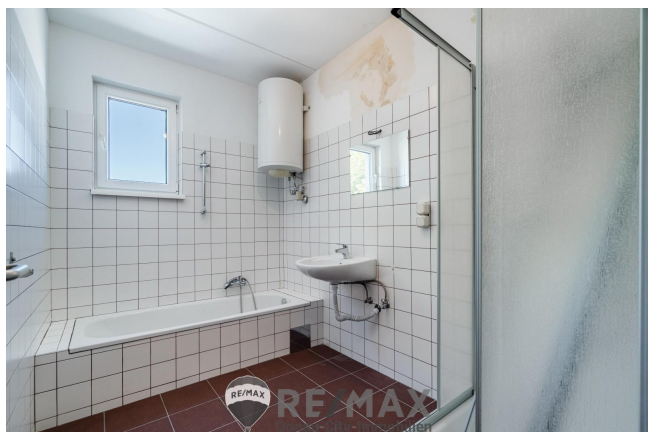
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

H +43 660 608 0 608

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





















**Plan folgt
in Kürze...**

Wir bitten um Ihr Verständnis!

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI

RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"Moderne Gewerbeliegenschaft mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit"

Diese freistehende, moderne Halle mit angeschlossenem Bürotrakt eignet sich ideal für Lager-, Produktions- oder kombinierte Nutzungen und bietet durchdachte Infrastruktur auf einem großzügigen Gewerbegrundstück in Langenzersdorf, nahe Wien.

Kaufpreis & Kennzahlen:

- Kaufpreis: EUR 1.790.000 zzgl. USt (sofern anwendbar)
- Nutzfläche gesamt: ca. 1.390 m² – davon ca. 1.163 m² Halle/Produktion/Werkstatt – ca. 234 m² Bürofläche
- 8 PKW-Stellplätze inklusive
- Photovoltaikanlage vorhanden
- Preis pro m² Nutzfläche: nur EUR 1.280
- Netto-Mieteinnahmen p.a.: ca. EUR 156.770
- Baurechtszins p.a.: ca. EUR 18.767
- Netto-Rendite (konservativ kalkuliert): rund 7,7 %

Besonderheit:

Aktuell ist der Bürobereich sowie eine kleinere Halle vermietet.

Die große Haupt-Halle kann leer übernommen werden – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung.

Ein Teil der leerstehenden Flächen könnte bei entsprechender Umwidmung sogar als kombiniertes Wohn-Arbeits-Modell genutzt werden (Widmungsprüfung vorbehalten).

Rechtliche Rahmenbedingungen:

Die Immobilie wurde als Superädifikat auf einem Baurechtsgrund des Stiftes Klosterneuburg errichtet.

Restlaufzeit Baurechtsvertrag: ca. 61 Jahre

Verlängerungsoption: weitere 61 Jahre möglich

Technik & Energie:

- Eigene Trafostation mit bis zu 300 kW Stromanschluss
- Photovoltaikanlage mit rund 100 kWp für nachhaltige Stromgewinnung
- LED-Beleuchtung in Büro und Halle (neu)
- Videoüberwachung vorhanden
- E-Boiler für Warmwasser, zentrale Pelletheizung (derzeit inaktiv, sofort einsatzbereit)
- Blitzschutzanlage und Dachausstiegshilfen im Wert von ca. EUR 160.000
- Schlitzrinnen zur Kanalisation in der Halle
- Glasfaseranschluss für High-Speed-Internet

Bauliche Merkmale:

- Tragstruktur aus Stahlbeton, Mauerwerk und verschweißten Walzprofilen

- Flachdach mit Kiesauflage und Schwarzabdichtung
- Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem bzw. Trapezblech inkl. Dämmung
- Fenster: Alu-/Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung
- Böden: Beton, Linoleum, Teppich – je nach Bereich
- Keller mit Heizraum, Lager für Pellets, Sanitärbereich und Archivfläche

Besondere Ausstattung:

- Eigener Stromanschluss mit hoher Kapazität (bis 125 kWh)
- Möglichkeit zur Hallenteilung (Einbau Brandschutzmauer erforderlich)
- Optionaler Bürocontainer innerhalb der Halle
- Gasanschluss vorhanden (Gasstrahler oder Therme nachrüstbar)
- Sanitäreinrichtungen getrennt für Damen und Herren

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Die Liegenschaft überzeugt durch eine ausgezeichnete verkehrstechnische Anbindung. Über das gut ausgebaute regionale Straßennetz ist der Standort bequem mit dem Auto erreichbar. Auch an den öffentlichen Nahverkehr ist die Immobilie hervorragend angebunden: In fußläufiger Entfernung befinden sich sowohl Bushaltestellen als auch ein S-Bahn-Anschluss, die eine rasche Verbindung in die umliegenden Regionen und nach Wien ermöglichen.

Die Nahversorgung ist ebenfalls bestens gewährleistet – Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie beispielsweise ein Billa Plus, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für größere Einkäufe oder eine abwechslungsreiche Auswahl an Geschäften bietet das nahegelegene Einkaufszentrum Shopping City Nord (SCN) zahlreiche Möglichkeiten.

Ergänzend dazu befinden sich im Umfeld der Liegenschaft auch wichtige Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung, was den Standort nicht nur für Unternehmen, sondern auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besonders attraktiv macht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 89.5 kWh/(m²a)
 Klasse Heizwärmebedarf: C
 Faktor Gesamteffizienz: 1.39