

Modernes Gewerbeobjekt im Wirtschaftspark Mistelbach/Hobersdorf zu Mieten/Kaufoption



Einfahrt

Objektnummer: 0001010094

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2130 Mistelbach
Baujahr:	2023
Nutzfläche:	432,00 m²
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	790.000,00 €
Gesamtmieta	840,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Infos zu Preis:	

<p><u>ACHTUNG ! Preis ist ohne
Mwst.</u></p><p><u>Gesamtpreis 948.000,- inkl.
Mwst.</u></p>

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Zach

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1

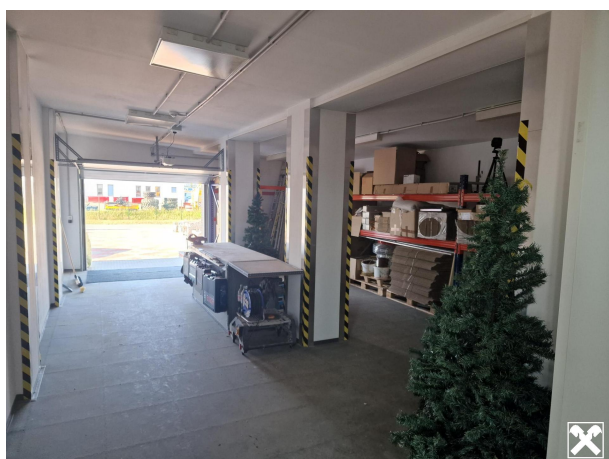




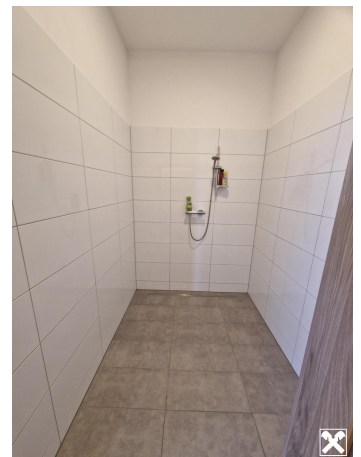


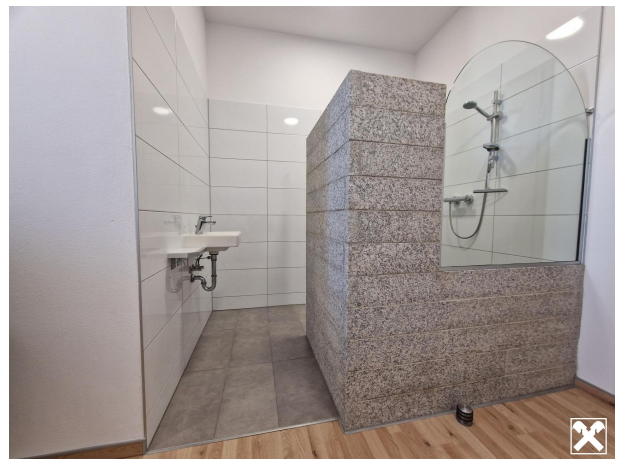






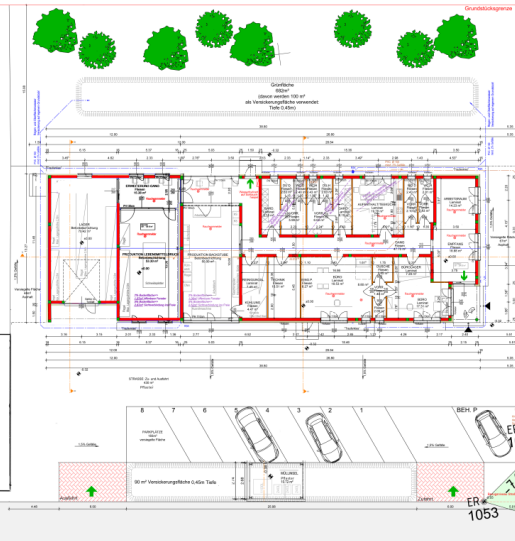












University of Georgia

-39.

✓

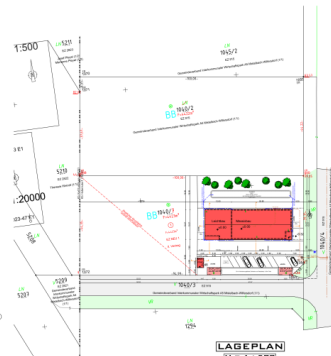
Gemeindeverband Interkommunaler Wirtschaftspark A5 Mistelbach-Wiflersdorf (1/1)

BALNEASSE	
1	1

BEBAUUNGSDICHTE	n	
GEBÄUDEKLASSE	n	
PARZELLE NR.	n	
EINLAGEZAHL	n	
GRUNDGRÖSSE	n	
VERB. FLÄCHE Massivbau	n	30
Leichtbau	n	11
Gesamt	n	1
BEBAUUNGSDICHTE	n	
NUTZFLÄCHE Massivbau	n	20
Leichtbau	n	11
GESAMTNUTZFLÄCHE	n	40
UMB. RAUM Massivbau	n	100
Leichtbau	n	30
Gesamt	n	20

 **BioRxiv** preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2020.05.11.241100>; this version posted May 11, 2020. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

- [illegible]



Q. = 1 : 500

Q. = 1 : 500

[illegible]

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses, im Jahr **2023** fertiggestellte Gewerbeobjekt, bietet moderne, durchdacht geplante Räumlichkeiten auf einer Ebene und ist sowohl für produzierende Gewerbebetriebe als auch für Dienstleistungsunternehmen ideal geeignet. Die Immobilie überzeugt durch einen effizienten Grundriss, hochwertige Ausstattung, sehr gute Energiebilanz und eine ausgezeichnete Lage innerhalb eines stark frequentierten Wirtschaftsparks.

Die **barrierefreie und ebenerdige Ausführung** sorgt für bequeme Zugänglichkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten. Die Kombination aus Büro-, Produktions- und Lagerflächen auf rund **432 m² Nutzfläche** bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – von klassischem Bürobetrieb über Lebensmittelverarbeitung bis hin zu Service-, Montage- oder Handwerksbetrieben.

Gebäudeaufteilung & Flächen

Empfang & Büroflächen

Der Zugang erfolgt über einen überdachten Vorplatz und eine **Glas-Schiebetür** in den großzügigen, **lichtdurchfluteten Empfangsbereich (ca. 33 m²)**. Dieser eignet sich ideal als Verkaufsraum, Servicezone oder Wartebereich.

Im Anschluss befinden sich zwei **großzügige Büroräume**:

- **Büro 1** mit ca. 31 m²
- **Büro 2** mit ca. 35 m²
- Beide sind durch einen kleinen Flur verbunden, an dem ein **internes WC** und ein separates **Archiv** situiert sind.
- **Sanitär- & Aufenthaltsbereiche**

Gegenüber dem Empfangsbereich befinden sich **getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren**, jeweils mit Waschtisch.

Angrenzend liegt ein **ca. 23 m² großer Raum**, der derzeit als **Teeküche/Aufenthaltsraum** genutzt wird. Aufgrund der hofseitigen Lage eignet sich dieser Raum alternativ auch als **Besprechungszimmer oder zusätzliches Büro**.

Zwei getrennte **Duschen mit vorgelagerten Umkleiden** bieten idealen Komfort für Mitarbeiter – besonders im Produktions- oder Servicebereich.

Produktions- & Lagerflächen

Die als Backstube errichtete, geflieste Produktionsfläche von ca. 50 m² ist mit sämtlichen Anschlüssen ausgestattet:

- Strom (inkl. Starkstromanschluss)
- Wasseranschluss
- Beleuchtung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Klimaanlage
- Die Fläche eignet sich hervorragend als Montage-, Werkstatt- oder Verarbeitungsbereich, insbesondere für lebensmittelverarbeitende Betriebe. Eine Kühlzelle für verderbliche Waren ist vorhanden.

Zusätzlich steht ein weiterer, **ca. 57 m² großer Produktionsraum** zur Verfügung. Dieser ist vielseitig nutzbar – etwa als zusätzliche Werkstattfläche, als Großraumbüro oder für Lager/Verpackung.

Ein innenliegender **Technikraum** mit **ca. 16 m²** bietet Platz für:

- Wärmepumpe (Ochsner)
- Warmwasserspeicher
- Wechselrichter für die PV-Anlage
- Brandmeldeanlage
- LAN-Schrank
- Daneben befindet sich ein 7 m² großes Reinigungslager für Betriebsmittel und Reinigungsutensilien.

Ein **Lagerbereich** rundet das Raumangebot ab. Dieser ist entweder **über eine Glas-Doppeltür vom Innenbereich** oder **von außen über ein Garagen-Sektionaltor** begehbar.

Außenanlagen & Infrastruktur

- **Überdachter Postempfangsbereich (ca. 8 m²)** für Lieferanten
- **Müllplatz**, sowohl von der Straße als auch vom Parkplatz aus zugänglich
- **LKW-tauglich gepflasterte Zufahrt** für Anlieferungen
- **8 Pkw-Stellplätze (Schrägparker)** entlang des Gebäudes – **erweiterbar** entlang der westlichen Grundstücksgrenze
- **Teilweise eingefriedet mit Natursteinmauer**

Widmung & Bebauungsbestimmungen

- **Widmung:** Bauland – Betriebsgebiet
- **Bebaubarkeit:** 60 % in **offener Bauweise, Bauklasse IV**
- **Bauwich:** 3 Meter entlang der Straßenfluchtlinie
- Zufahrt über öffentliche Straße
- **24/7-Zu- und Abfahrt erlaubt** (durch Widmung im Wirtschaftspark)

Technische Ausstattung

- **Strombezug:** Netzebene 5, Bezugsleistung 13 kW
- **Stromabgabe:** Einspeisung aus **Photovoltaikanlage (bis 10 kW)**
- **Anschlüsse:** Ortswasser, Kanal
- **Internet:** bis **1.000 Mbit/s symmetrisch** (Download & Upload)

Lage & Standortvorteile

Das Objekt befindet sich im interkommunalen Wirtschaftspark Hobersdorf, direkt an der **A5 Nordautobahn**. Eine **eigene Autobahnauffahrt** garantiert beste Erreichbarkeit – sowohl regional als auch international (z. B. Wien in unter 45 Min.).

Attraktive Nachbarschaft im Wirtschaftspark:

- Würth Abholmarkt
- Zwei KFZ-/Landtechnikwerkstätten
- Abfallsammelzentrum der Gemeinde Mistelbach
- Zwei Tankstellen (eine mit Imbissbereich)
- audio tuning (Weltmarktführer für Plattenspieler)
- Regionales Postverteilzentrum

Der breite Branchenmix sichert eine hohe Besucherfrequenz und stärkt die wirtschaftliche Vernetzung innerhalb des Parks.

Das Betriebsobjekt Wirtschaftspark 14 bietet:

- Hochwertige, flexible Flächen
- Moderne Technik & Energieeffizienz
- Attraktive Lage & Infrastruktur
- Ideale Voraussetzungen für viele Branchen
- Ob für Produktion, Service, Lebensmittelverarbeitung oder als Firmenzentrale – dieses Objekt ist eine zukunftsichere Investition. Modernes Gewerbeobjekt im Wirtschaftspark Mistelbach/Hobersdorf

Eine Mietoption für das Objekt ist möglich!!

Preis pro m² / Monat: 9,72 € exkl. MwSt

Hauptmietzins Netto / Monat: 3.900 € exkl. MwSt.

Betriebskosten / Monat: 300 € exkl. MwSt.

Alle Steuern / Monat: 840 €

Heizkosten / Monat: 0 €

Einmalige Kosten (Kautions): 3 Monatsmieten

Ablöse: 0 €