

## Ehemaliges Lagerhaus Niederußbach



Ehemaliges Lagerhaus

**Objektnummer: 2442\_2466**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3702 Niederrußbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Nutzfläche:</b>	2.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Christoph Czamutzian, Akad. IM**

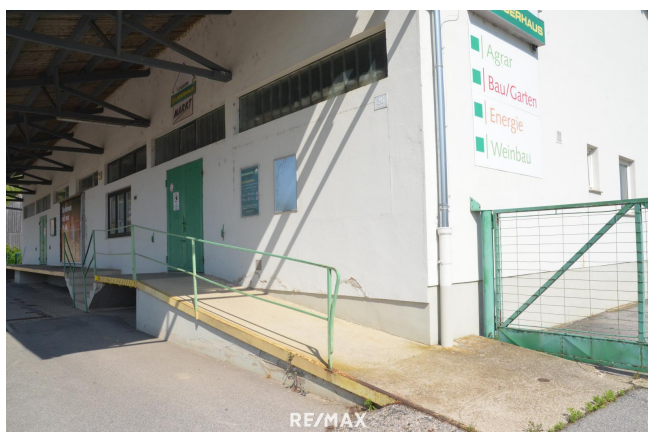
RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

T 436645132233  
H +436645132233

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



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









# Objektbeschreibung

## VIELSEITIGES GEWERBEOBJEKT IN NIEDERRUßBACH

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Betriebsstandort mit ausgeprägtem Raumangebot und vielen Nutzungsmöglichkeiten?

Dann ist dieser Gewerbebestandort in Niederrußbach das perfekte Angebot für Sie!

Das Areal umfasst drei Gebäudeteile, Lagerflächen und Freiflächen, die für Handel, Gewerbe, Landwirtschaft oder Produktion ebenso geeignet sind, wie als Lager-, Betriebs-, oder Firmensitz.

Hier stehen Ihnen zahlreiche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für die Verwirklichung Ihrer geschäftlichen Pläne zur Verfügung.

Der Gebäudekomplex besteht aus der ehemaligen Lager-, Verkaufs- und Bürofläche, einer großen Lagerhalle, einer Mehrzweckhalle sowie Freilagerboxen.

### Flächenangebot im Detail:

- Ehemaliges Lagerhaus mit Verkaufs- und Büroflächen: ca. 343,98 m<sup>2</sup> (diese verfügt über Laderampen)
- Lagerhalle: ca. 977 m<sup>2</sup>
- Mehrzweckhalle: ca. 599,43 m<sup>2</sup>
- Freilagerboxen: ca. 190 m<sup>2</sup>

Alle Hallen verfügen über einen großzügigen Dachvorsprung.

- **Grundstücksfläche:** ca. 5.026 m<sup>2</sup>
- **Widmung:** Bauland-Agrar
- **Zufahrt:** großzügige Rangier- und Anlieferungsflächen, direkt von der Herrengasse über ein großes Haupt- und ein kleineres Nebentor erreichbar.

### Ausstattung & Highlights:

- Vielfältige Nutzungen für Lager, Handel, Gewerbe oder Landwirtschaft
- Großzügige Einfahrts-, Liefer-, und Lagerflächen für Betriebslogistik
- Zentrale Lage in Niederrußbach mit ausgezeichneter Erreichbarkeit
- Weitere Adaptierungen sind je nach individuellem Bedarf und behördlicher Genehmigung umsetzbar

### Lage und Verkehrsanbindung:

Der Betriebsstandort in Niederrußbach liegt in einer für Gewerbe und Lagerhaltung

ausgeprägten Gemeinde.

Über das überregionale Straßennetz sind Horn, Hollabrunn, Krems, Stockerau gut erreichbar, ebenso besteht Anschluss in weitere wirtschaftlich relevante Regionen.

**Sonstiges:**

Das Gebäude wird „wie besichtigt“ übergeben.

Änderungen in der Nutzung (z.B Wohnbau), Adaptierungen oder diverse andere Umbauten sind im Rahmen der vorhandenen Widmung als Bauland-Agrar grundsätzlich möglich - natürlich vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen.

Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sämtliche Informationen zu diesem Objekt finden Sie während der gesamten Vermarktungszeit auch auf unserer Homepage unter [www.remax.at/2442-2466](http://www.remax.at/2442-2466) online nachlesen!