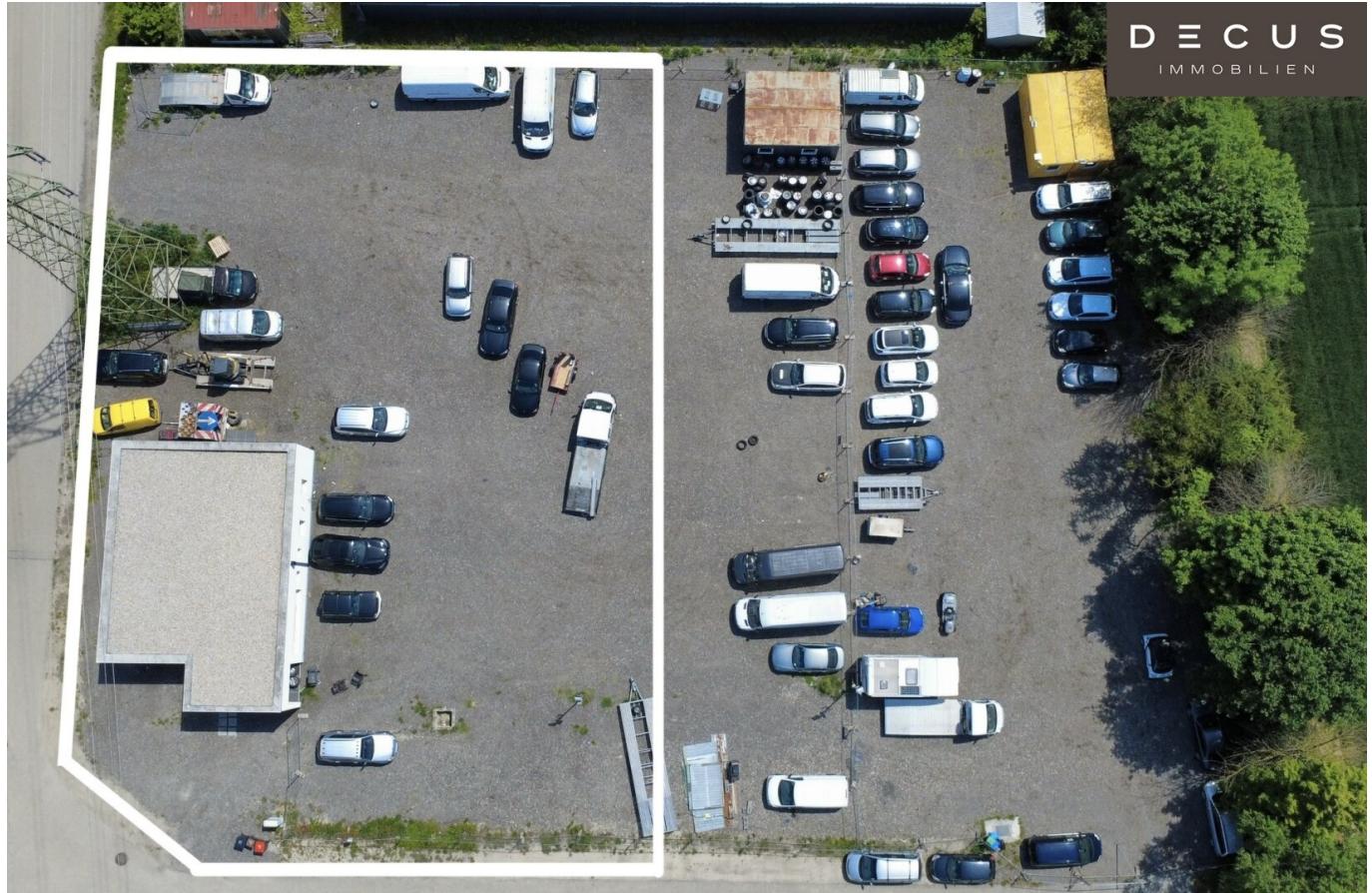


**| SCHÖNES GEWERBEGRUNDSTÜCK | GUT
VERKEHRSANBINDUNG | 2750 M²
ENTWICKLUNGSPOTENTIAL**



Objektnummer: 1150892

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gewerbestraße
Art:	Grundstück - Betriebsbaugrund
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2203 Eibesbrunn
Nutzfläche:	2.800,00 m ²
Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis / m²:	231,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

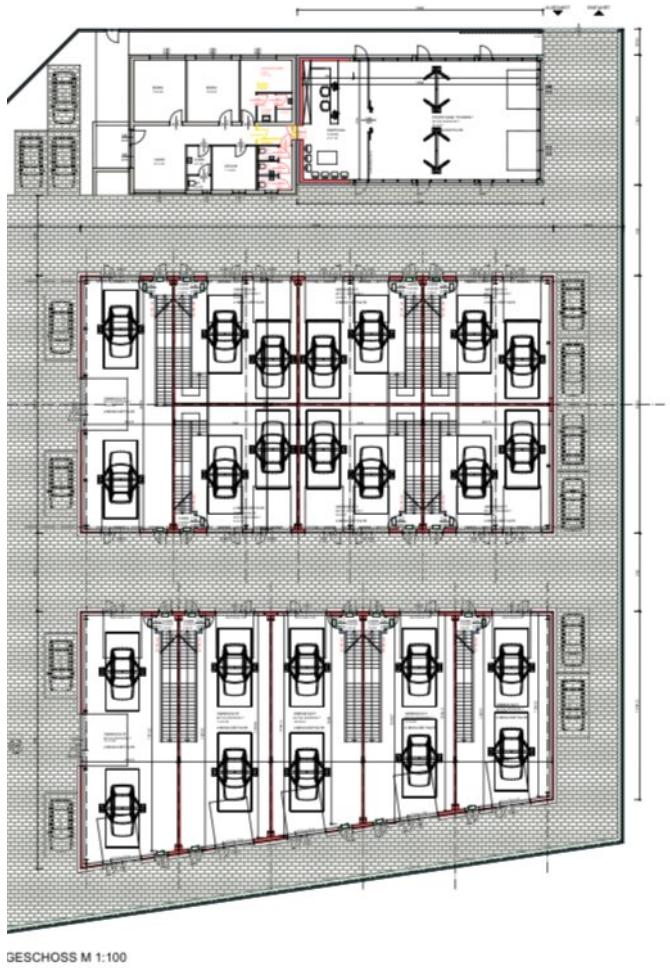


Gerhard Zangerger

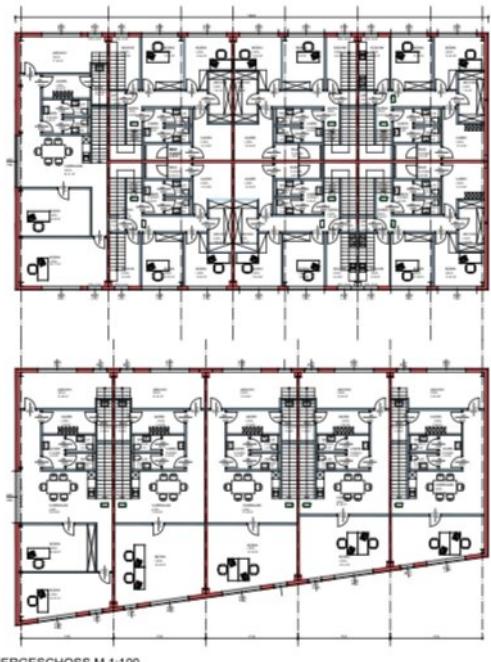
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 531 74 20
H +43 660 531 74 20
F +43 1 35 600 10

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



GESCHOSS M 1:100



ÜBERGESCHOSS M 1:100

Objektbeschreibung

Gewerbegrundstück mit Bürogebäude – 1.575 m² in 2203 Eibesbrunn bei Wien

Zum Verkauf steht ein gewerblich gewidmetes Grundstück mit 1.575 m² Fläche in 2203 Eibesbrunn, nur wenige Minuten von Wien entfernt. Die Liegenschaft befindet sich in einem gut angebundenen Betriebsgebiet nahe der A5 Nordautobahn und bietet sowohl bestehende Infrastruktur als auch Entwicklungspotenzial.

Bestehende Bebauung:

- Bürogebäude mit ca. 120 m² Nutzfläche – ideal für Verwaltung, Kundenempfang oder Kleinbetrieb
- Grundstück ist eben, gut erschlossen und flexibel nutzbar
- Widmung: Bauland – Betriebsgebiet
- Alle relevanten Anschlüsse befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. am Grundstück

Entwicklungspotenzial:

Für das Grundstück liegt ein Einreichplan vor, der eine Nutzfläche von bis zu ca. 2.800 m² für Lager-, Büro-, Werkstatt- oder Garagennutzung ermöglicht.

Lagevorteile:

- Top-Lage im Speckgürtel Wiens
- Direkte Anbindung an die A5 (Anschlussstelle Eibesbrunn)
- Ruhige, aber verkehrstechnisch ideal gelegene Gewerbezone
- Beliebte Region für Klein- und Mittelbetriebe

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort.

Bei Fragen oder Interesse an diesem schönen Objekt können Sie mich gerne unter [+43 660 531 74 20](tel:+436605317420) oder per E-Mail an zanger@decus.at kontaktieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zanger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zanger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.750m
Schule <1.750m
Universität <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.750m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.750m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.000m
U-Bahn <9.500m
Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap