

**Top-Betriebsliegenschaft mit grosser Wohnung und
Direktzugang zur A1 - Ideal für Lager, Dienstleistung &
Lieferlogistik**



Betriebsliegenschaft mit 31,5 KW Photovoltaik

Objektnummer: 3519_358

Eine Immobilie von RE/MAX Park

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Klausen-Leopoldsdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	771,00 m ²
Lagerfläche:	180,00 m ²
Bürofläche:	170,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Dkfm. Stefan Kagerer

RE/MAX Park
Tullner Straße 69
3040 Neulengbach

H +43 660 503 99 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



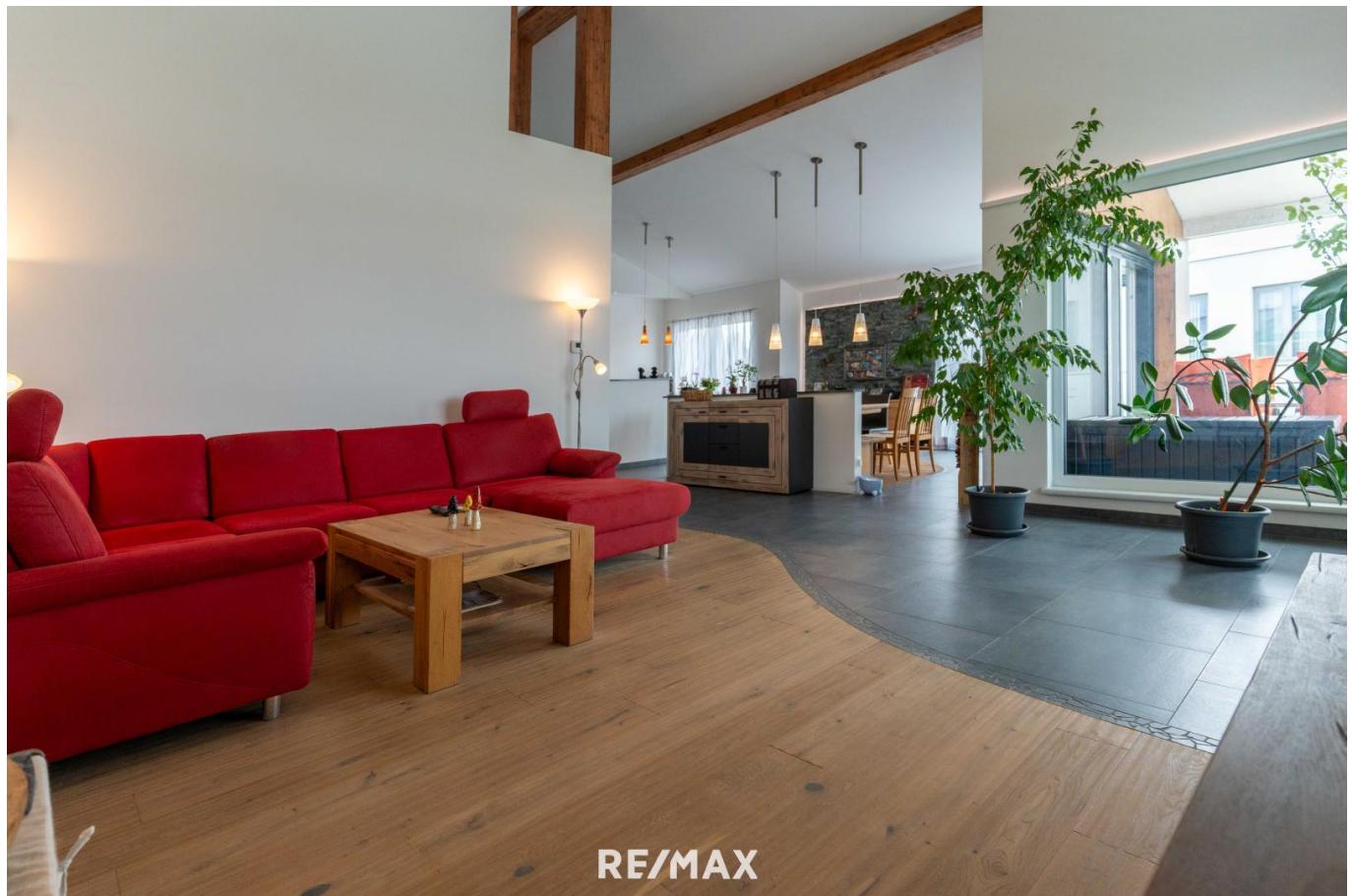
RE/MAX



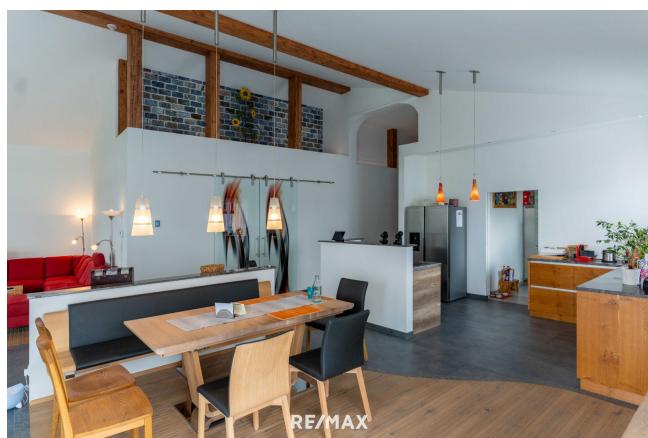
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

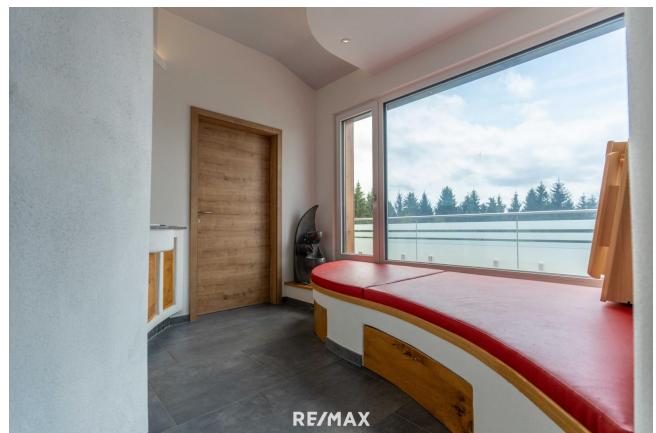
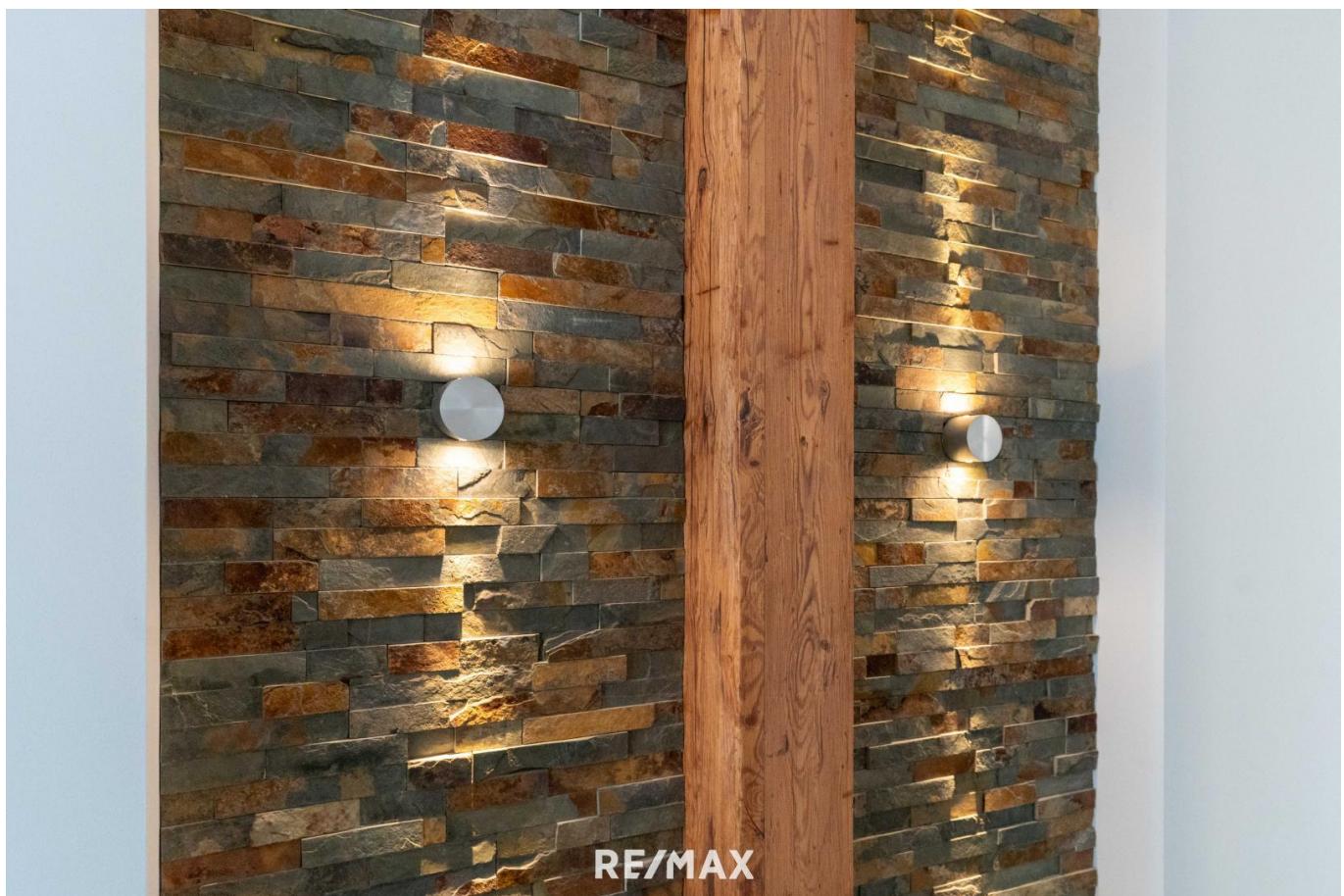


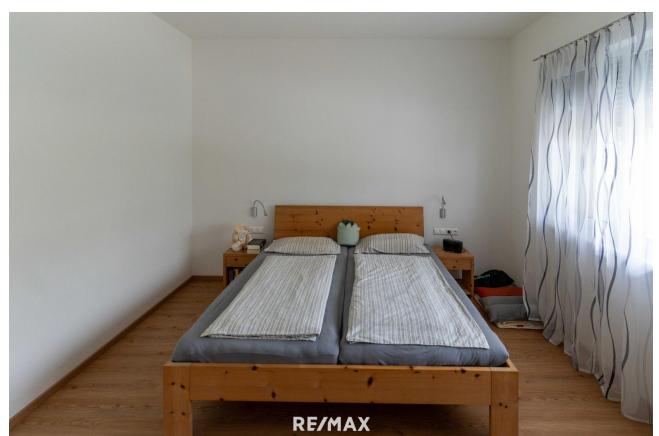
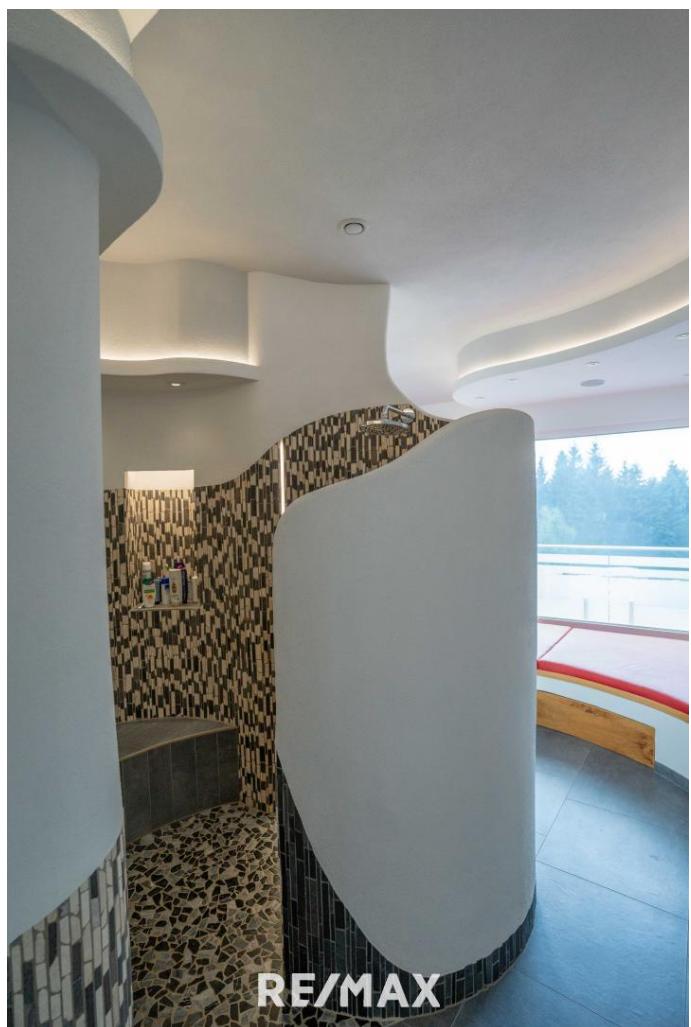
RE/MAX

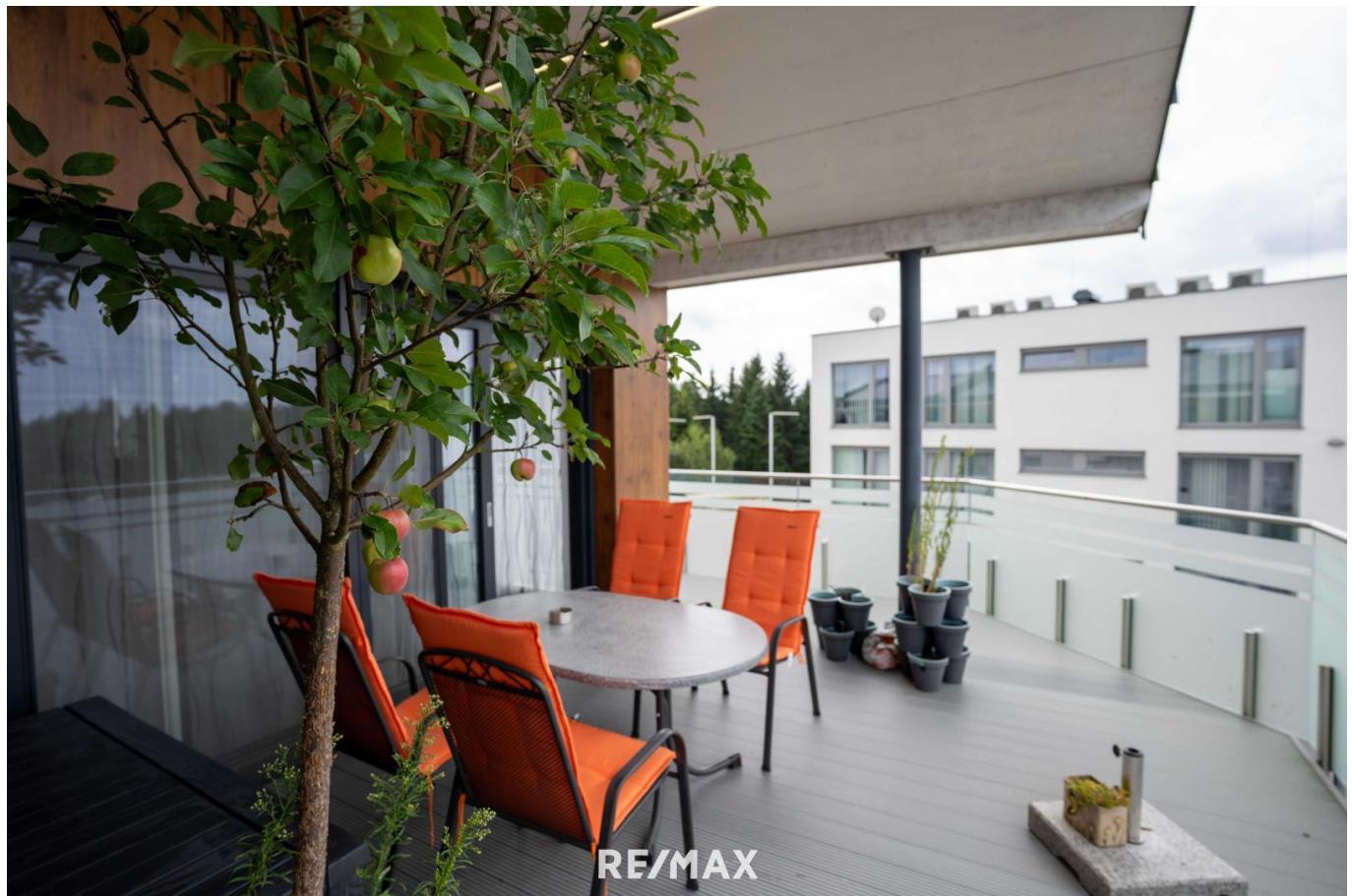


RE/MAX









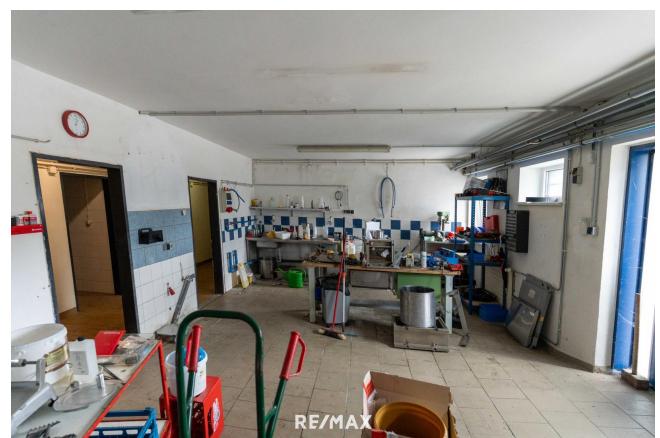
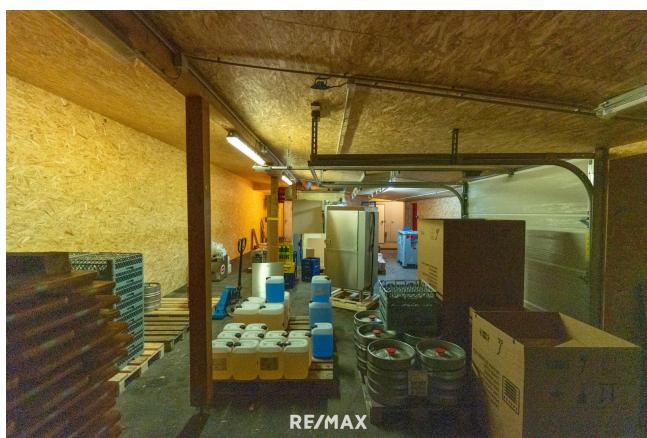
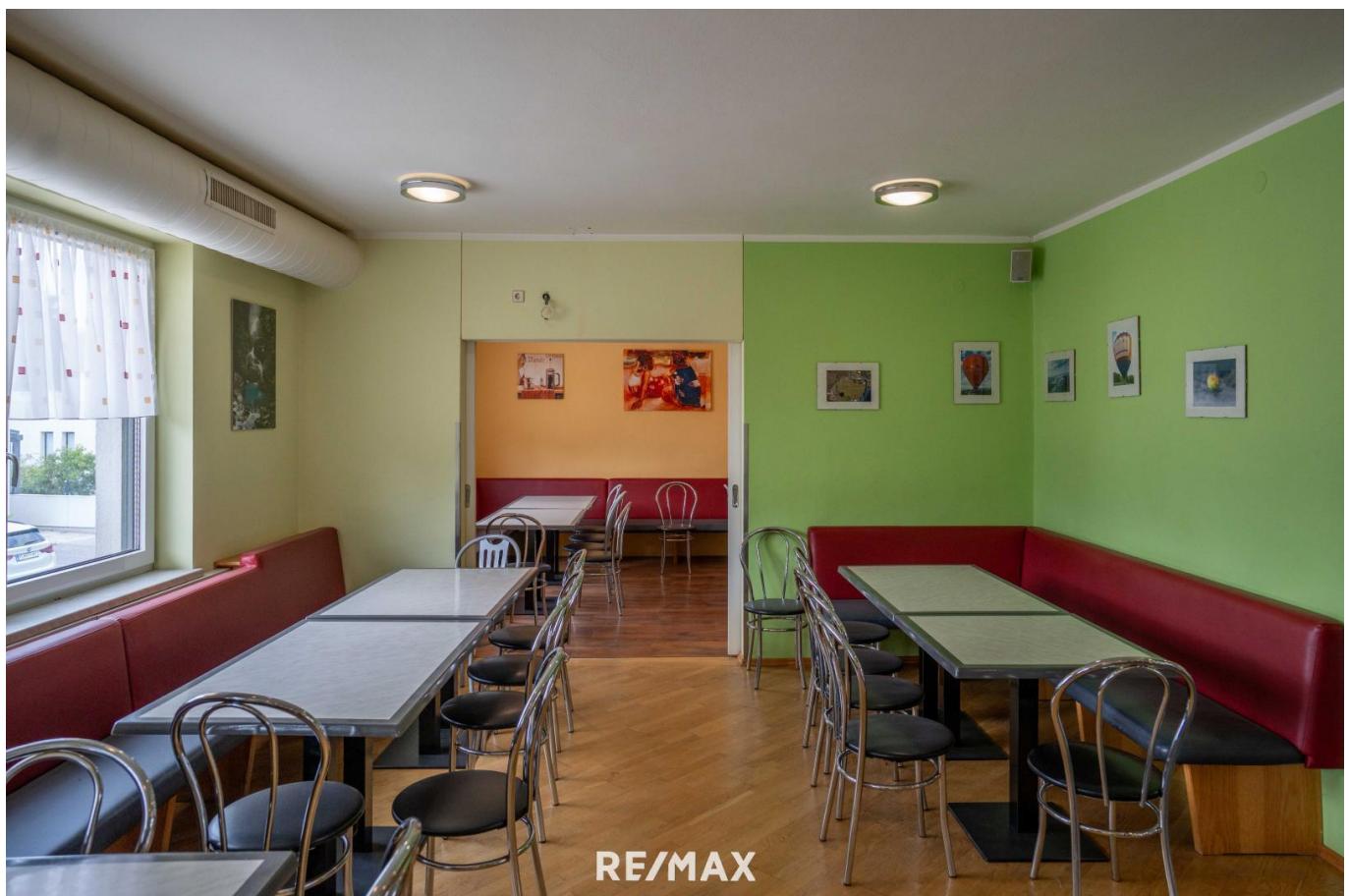
RE/MAX

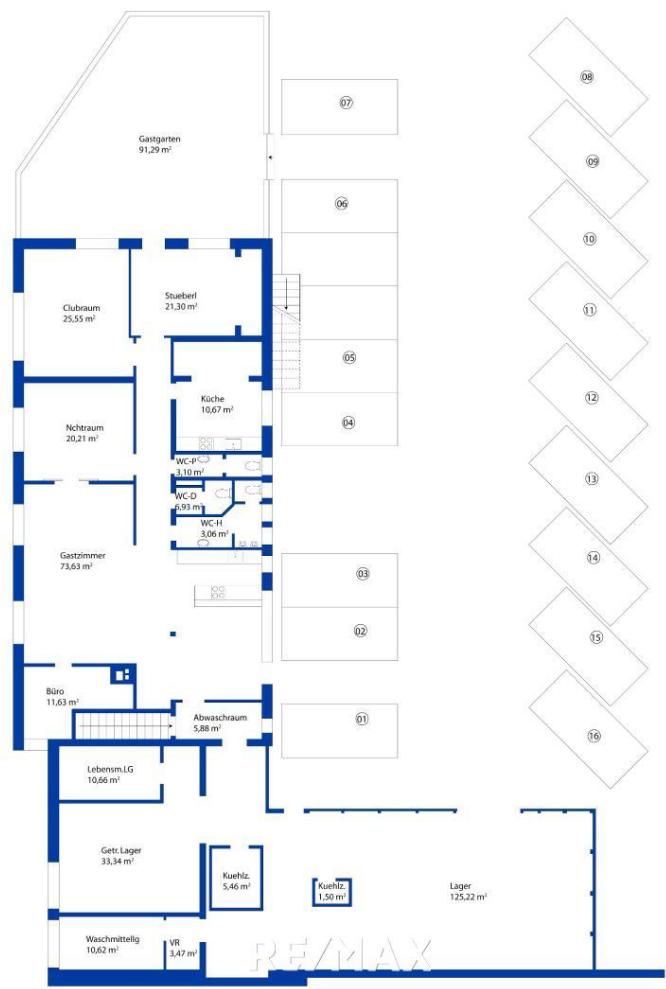


RE/MAX



RE/MAX







Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkteten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkteten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



RE/MAX
Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:

02772 212 00

office@remax-park.at



**Ihre Traumimmobilie –
Wir finden die perfekte
Finanzierung für Sie!**

Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- ✓ Umfassende Beratung
- ✓ Unabhängige Empfehlungen
- ✓ Individuelle Lösungen
- ✓ Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!



EQUALITY
&
RE/MAX
Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:
02772 212 00
office@remax-park.at

Objektbeschreibung

Flexible Nutzung garantiert: Lager, Logistik & großzügige Einheit für Wohnen oder Büro

Ihr neuer Betriebsstandort mit strategischem Vorteil – nur 15 Min. von Wien!

Suchen Sie einen Standort mit perfekter Verkehrsanbindung, ausreichend Lagerfläche, modernen Räumlichkeiten und zusätzlicher Wohnmöglichkeit?

Diese vollständig sanierte Betriebsimmobilie in Hochstraß verbindet hochwertige Infrastruktur mit optimaler Sichtbarkeit und direkter Zufahrt zur A1 – ideal für Betriebe mit Kundendienst, Logistikbedarf oder Lieferfahrzeugflotten.

BESCHREIBUNG

Dieses Wohn- und Betriebsgebäude wurde ursprünglich in den 1970er Jahren errichtet und **im Jahr 2014 aufwändig generalsaniert. Im Zuge dessen wurde das Gebäude um ein weiteres Stockwerk mit einer großzügigen Wohnung mit sehr hochwertiger Ausstattung erweitert.**

DIE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- ? Direkt an der A1-Auffahrt Hochstraß
- ? Nur 15 Minuten zur Wiener Stadtgrenze – 25 Min. zur SCS
- ? Großzügige Lager- und Betriebsflächen mit Rangiermöglichkeit
- ? 18 eigene KFZ-Stellplätze für Kunden & Fuhrpark
- ? Betrieb + Wohnen unter einem Dach – kurze Wege, maximale Effizienz
- ? Hochwertige technische Ausstattung (Photovoltaik, Pelletsheizung, Dämmung)
- ? Aufrechte Betriebsanlagengenehmigung für Gastronomiebetrieb (auch andere Nutzungen möglich)

DIE LIEGENSCHAFT – MODERN, FLEXIBEL, BETRIEBSBEREIT

Grundstück:

- 1.351 m² **Bauland-Betriebsgebiet**
- 18 KFZ-Abstellplätze + großzügige Rangierflächen für Lieferverkehr

Erdgeschoss – Gewerbe & Lager:

- Gastronomielokal (ca. 170 m²) mit Gastraum für 85 Personen, Nebenräume (auch als Büroräume nutzbar), Gastgarten
- Lagerfläche ca. 180 m² – direkt vom Außenbereich begehbar, ideal für Warenannahme
- Geeignet für Umnutzung: **Showroom, Büro, Praxis, Studio oder reine Lagerfläche**

Obergeschoss – Wohnen oder Büro:

- Großzügige Wohnung (ca. 254 m²) mit Terrasse (ca. 67 m²)
- 71 m² offener Wohnbereich mit Küche
- 4 geräumige Zimmer, 2 Bäder

- Dampfsauna, hochwertige Ausstattung – alternativ auch als **Büro- oder Betriebswohnung nutzbar**

Kellergeschoß:

- ca. 170 m²
- Heizraum, beheizte Werkstatt mit Außenzugang, Lagerflächen

TECHNIK & ENERGIE

- Umfassende Sanierung vor ca. 10 Jahren (inkl. thermischer Maßnahmen)
- Pellets-Zentralheizung
- Photovoltaikanlage mit 31,5 kWp (errichtet 2021) – **dauerhaft geringe Betriebskosten**
- **HWB Wohnung: 32,7/B, Betriebsgebäude: 104,6/D**
- Hochwertiger Ausstattungsstandard, sofort betriebsbereit

LAGE & ERREICHBARKEIT

Hochstraß / Bezirk St. Pölten-Land

- Direkt an der **Autobahnauffahrt A1 Hochstraße**
- Perfekte Lage für schnelle Einsätze zwischen **Wien und St. Pölten**
- Ca. 15 Minuten zur Wiener Westeinfahrt
- Ca. 25 Minuten zur Shopping City Süd / Wiener Neudorf
- Gute Frequenz, **beste Sichtbarkeit für Werbezwecke**

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für:

- ? Handwerksbetriebe mit Serviceflotte
- ? Lager & Logistik mit dezentraler Struktur
- ? Dienstleistungsunternehmen mit Anfahrtsbedarf (Pflege, Technik, Montage)
- ??? Gastronomie, Catering, Produktion mit Auslieferung

KAUFPREIS & DETAILS

Kaufpreis: € 1.250.000

- Optierung zur Umsatzsteuer möglich
- Detaillierte Unterlagen auf Anfrage

JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN!

Nutzen Sie die Gelegenheit, Betrieb, Wohnen und Expansion in einer strategisch perfekten Lage zu verbinden.

Wir freuen uns, Ihnen dieses vielseitige Objekt persönlich zu zeigen!

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.**

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)
Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

Alle unsere Objekte finden Sie unter remax.at

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Vereinbaren Sie jetzt einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin!

Angaben
gemäß g
esetzliche
m Erforde
rnis:
H 10
ei 4.
z 6
w k
är W
m h/
eb(
edm
ar ²a
f:)
KI D
as
se
H
ei
z
w
är
m
eb
ed
ar
f:
F 1.
ak25
to
r
G
es
a
mt
en
er
gi

ee
ffi
zi
en
z:
KI C
as
se
F
ak
to
r
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi
zi
en
z:

Neu: 360 Grad Bilder auf www.remax.at

ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT
GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER
ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT
BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:
Stefan Kagerer erreichbar unter +43 660 5039940 oder s.kagerer@remax-park.at.
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.

Alle Immobilien finden Sie auf [www.remax.at!](http://www.remax.at)