

**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

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

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



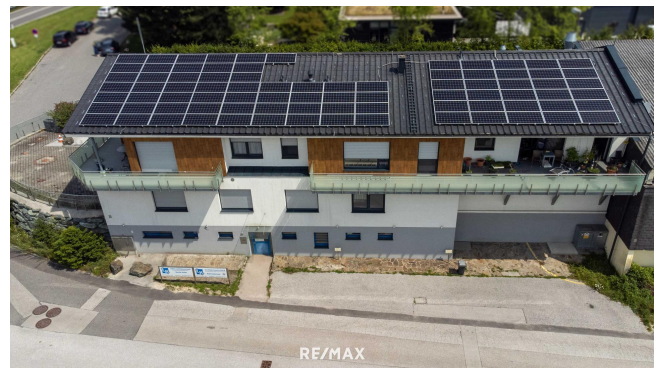
**Dkfm. Stefan Kagerer**

RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach

H +43 660 503 99 40

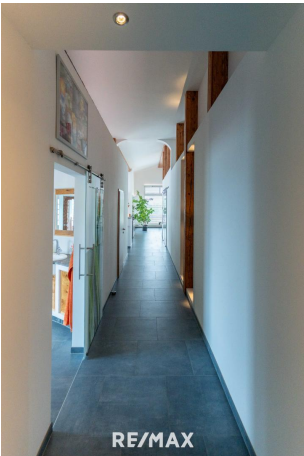
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



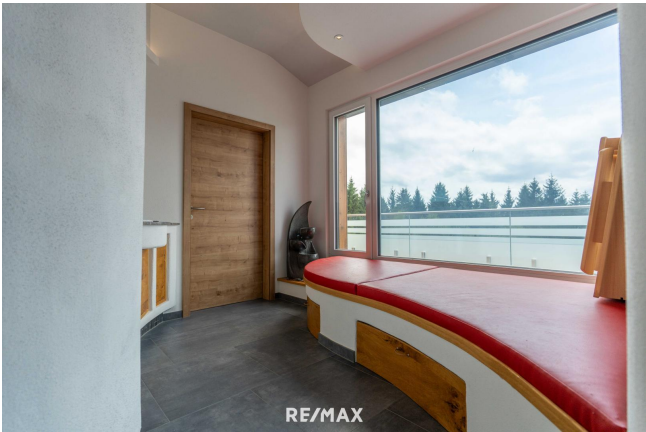
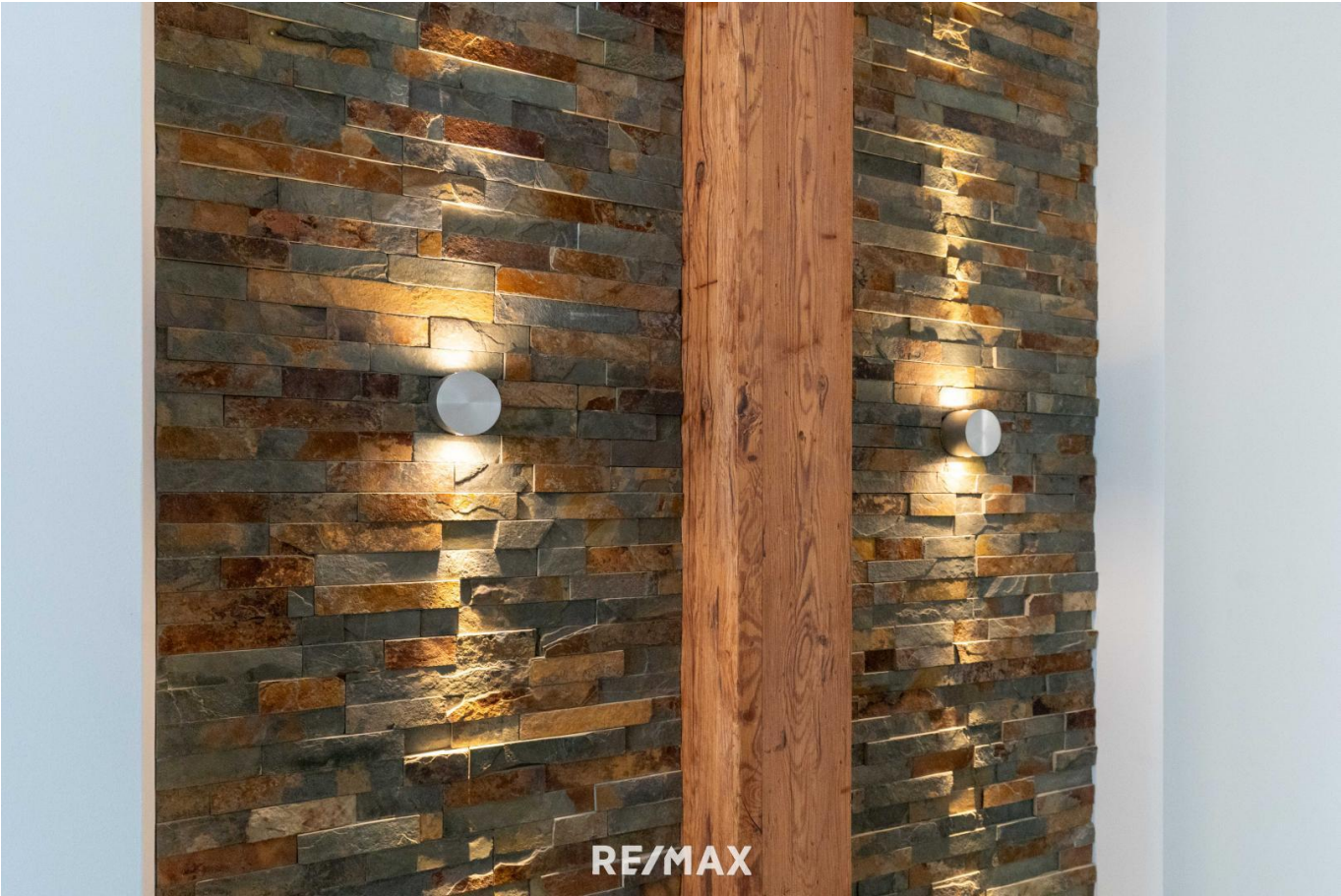






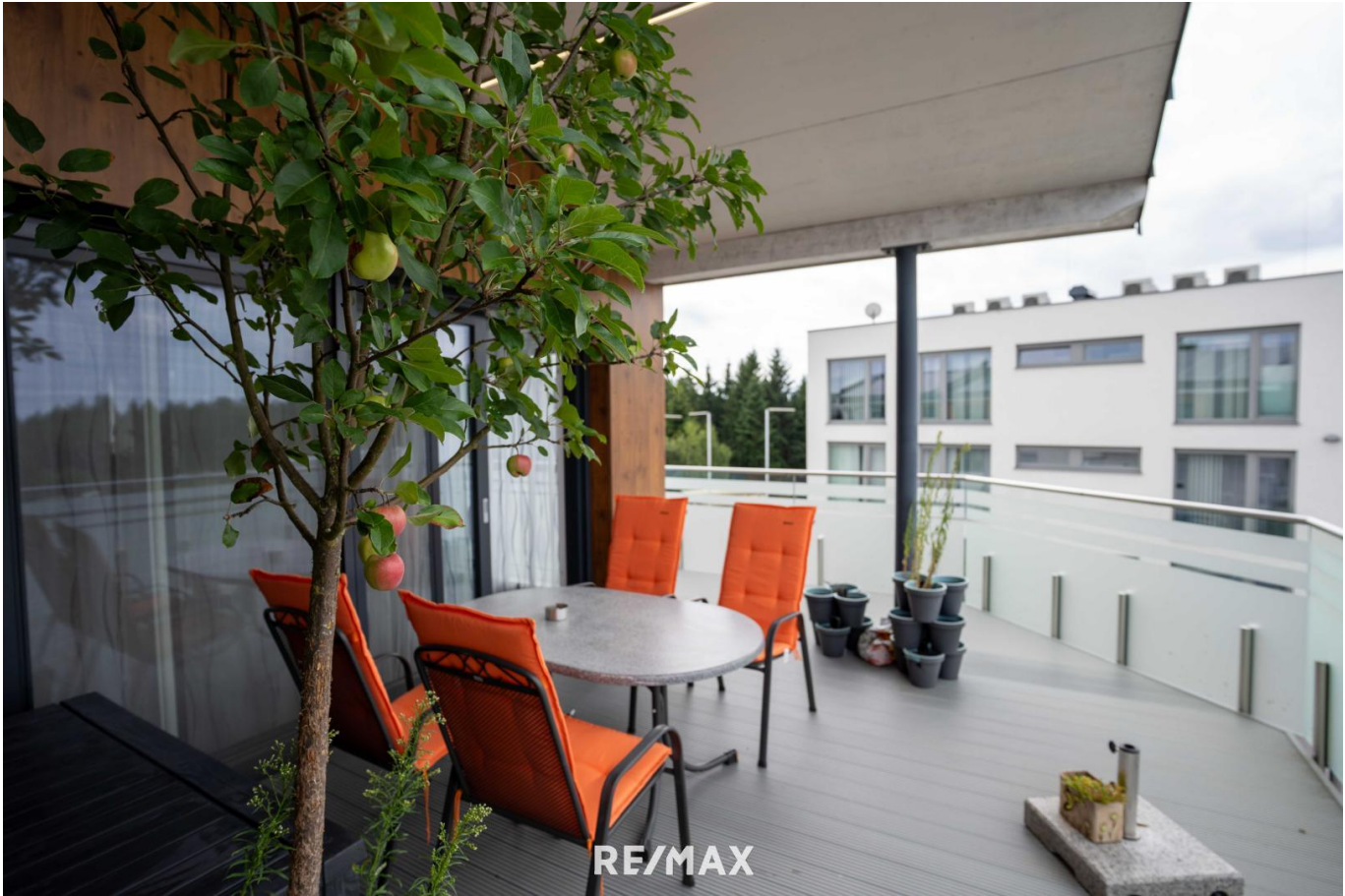




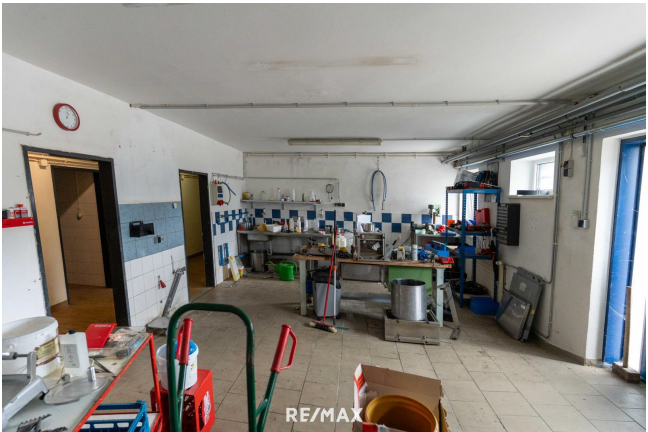
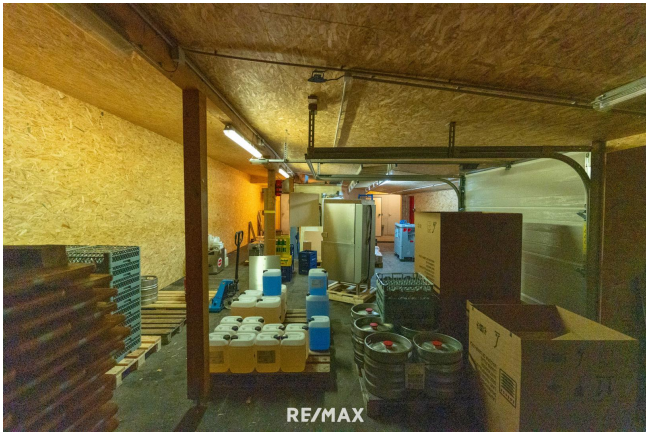


















## Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

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 vorgemerkten 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

**RE/MAX**

**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

**RE/MAX**

# 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 m<sup>2</sup> **Bauland-Betriebsgebiet**
- 18 KFZ-Abstellplätze + großzügige Rangierflächen für Lieferverkehr

#### **Erdgeschoss – Gewerbe & Lager:**

- Gastronomielokal (ca. 170 m<sup>2</sup>) mit Gastraum für 85 Personen, Nebenräume (auch als Büroräume nutzbar), Gastgarten
- Lagerfläche ca. 180 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>) mit Terrasse (ca. 67 m<sup>2</sup>)
- 71 m<sup>2</sup> offener Wohnbereich mit Küche
- 4 geräumige Zimmer, 2 Bäder



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

#### **Kellergeschoss:**

- ca. 170 m<sup>2</sup>
- 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 Hochstraß**
- 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 Anfahrsbedarf (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](https://remax.at)**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?**

**Vereinbaren Sie jetzt einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin!**

Angaben  
gemäß g  
esetzliche  
m Erforde  
nis:  
H 10  
ei 4.  
z 6  
w k  
är W  
m h/  
eb(  
edm  
ar<sup>2</sup>a  
f: )  
Kl 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:  
Kl 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](http://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](mailto:s.kagerer@remax-park.at).  
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.

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