

# **FLEXIBEL nutzbare Hallenflächen, von 53 - 328 m<sup>2</sup> für IHR GEWERBE**



Betriebsobjekt\_Übersicht

**Objektnummer: 2434\_2122**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2751 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	ca. 1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 197,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	8,76 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7,30 €

## Ihr Ansprechpartner

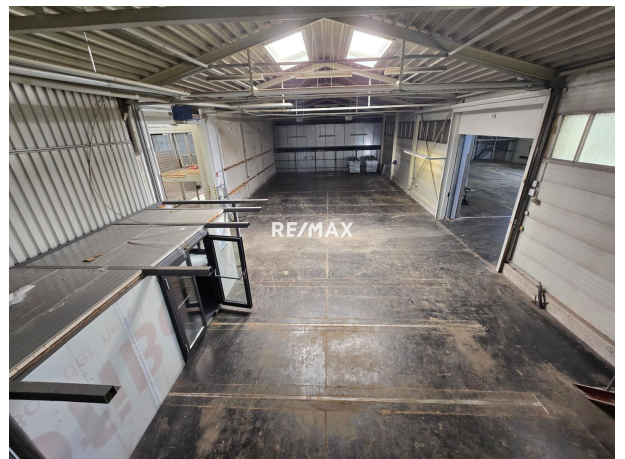
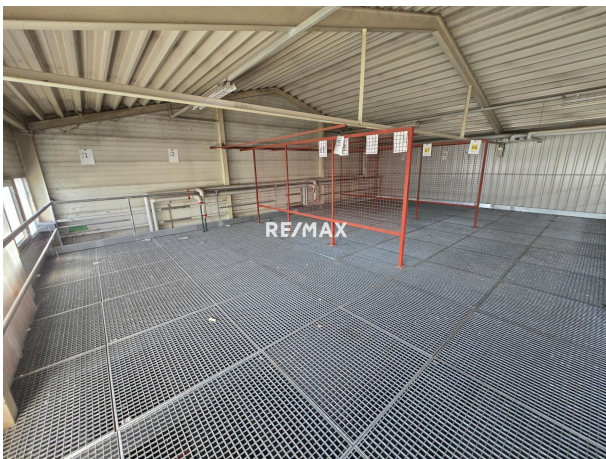


**Josef LEITNER**

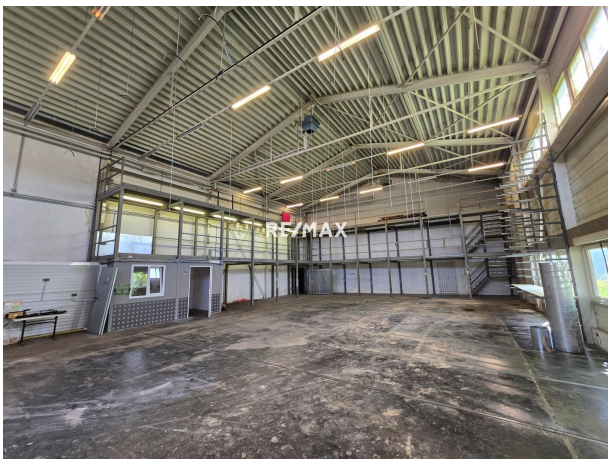
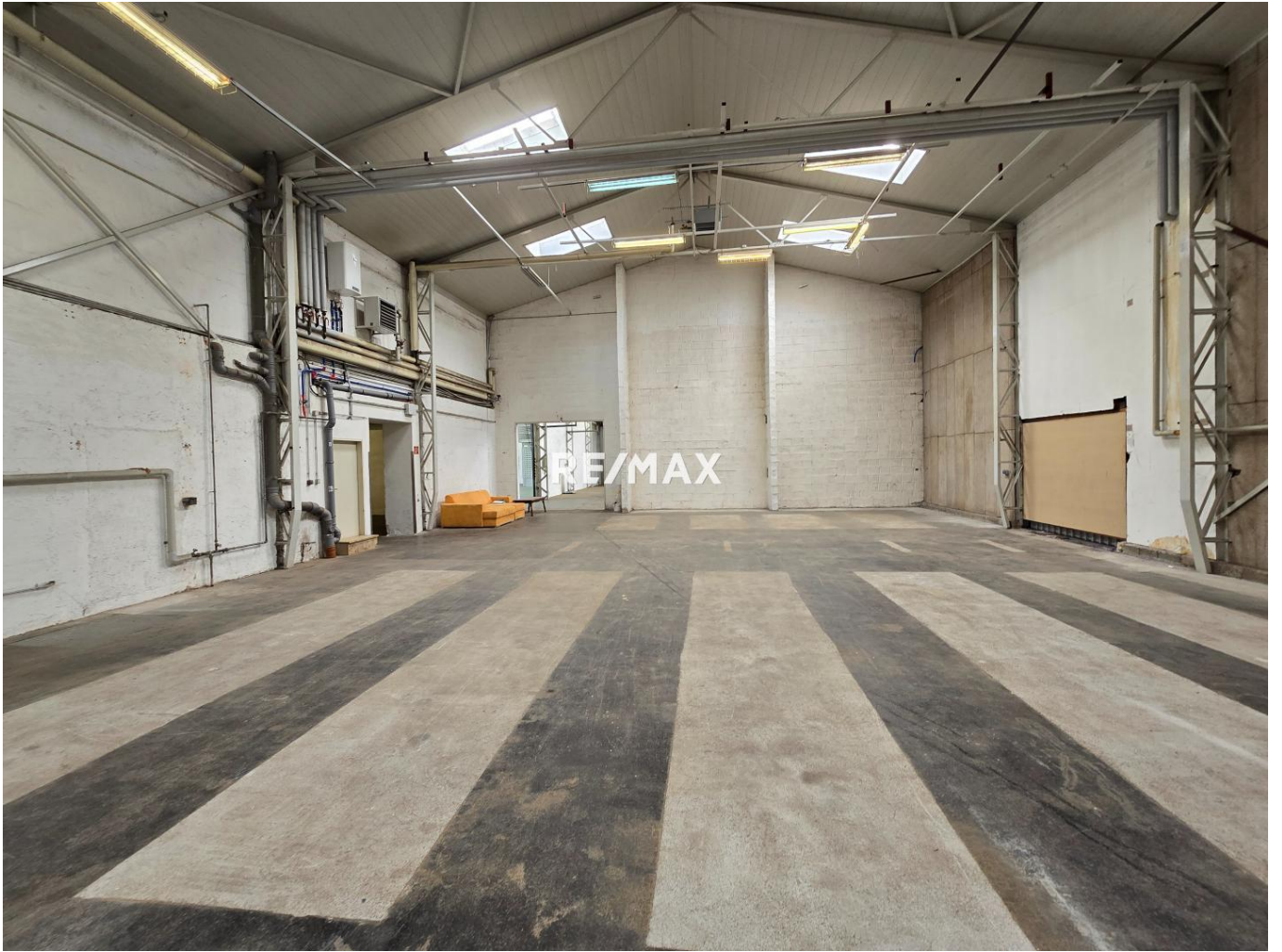
RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

H +43 664 917 02 03

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



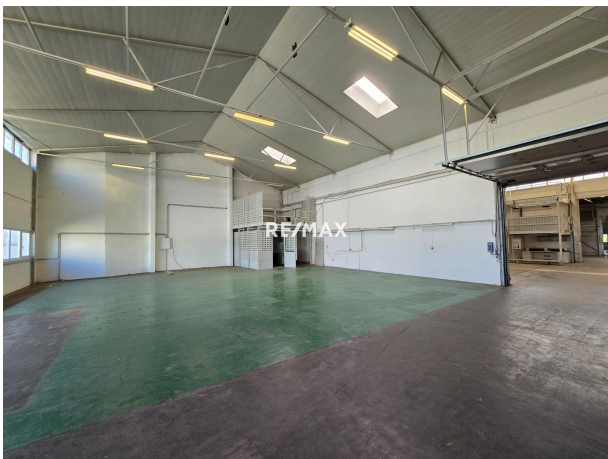




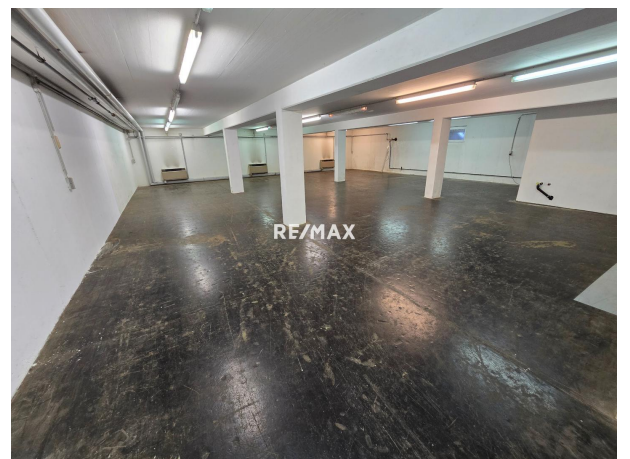












## Objektbeschreibung

HIER könnte bald auch schon IHR NEUER FIRMENSTANDORT sein!

In verkehrsgünstiger und gut sichtbarer Lage von Wiener Neustadt stehen 7 moderne Hallen zur Vermietung.

Die Einheiten sind zwischen ca. 53 m<sup>2</sup> und 328 m<sup>2</sup> groß und können bei Bedarf kombiniert werden.

Verwendung als Werkstätten, Lager, Produktion oder Ausstellungsflächen - ideal für Unternehmen mit individuellem Flächenbedarf.

Objektbeschreibung:

Halle 1: ca. 199 m<sup>2</sup>, ca. 18,8 x 10,6 m, ausgestattet mit 5 Kragarmregalen, zusätzlich ca. 75 m<sup>2</sup> Plattform aus Stahlgitterrosten im 1. Stock, ca. 10,6 x 7,1 m, über Metallstiege zugänglich, Bürocontainer.

Halle 2: ca. 249 m<sup>2</sup>, ca. 17,7 x 14,0 m, 4 Dachflächenfenster, sonst leer. Halle 2 wird nur mit der angrenzenden Halle 3a vermietet!!

Halle 3: ca. 328 m<sup>2</sup>, ca. 21,9 m x 14,3 m, an 2 Wandseiten verlaufende Plattformen mit Stahlgitterrosten, ca. 90 m<sup>2</sup>, zusätzlich schwenkbare Kragarmregale, Bürocontainer.  
Die Halle 3 wird nur mit dem Kellergeschoss, ca. 242 m<sup>2</sup> Nutzfläche, vermietet!

Halle 3a: ca. 53 m<sup>2</sup>, ca. 8,7 x 6,1 m, Gußasphaltboden, sonst leer, direkt angrenzend an Halle 2, eigenes WC und Waschraum!  
Diese Halle wird nur gemeinsam mit der Halle 2 (siehe oben) vermietet!!

Halle 4: ca. 200 m<sup>2</sup>, ca. 18,9 x 10,6 m, ca. 40 lfm Stahlregale (2 x 1 x 0,6 m)

Halle 5: ca. 240 m<sup>2</sup>, ca. 17,2 x 13,95 m, zusätzlich ca. 35 m<sup>2</sup> Plattform aus Stahlgitterrosten an der Wand verlaufend, ca. 13,8 x 2,5 m, über Metallstiege zugänglich, 4 große Dachflächenfenster, mehrere Kragarmregale für Schwerlastlagerung, Lastenaufzug (dzt. außer Betrieb), ca. 140 lfm Stahlregale (2 x 1 x 0,6 m)

Halle 6: ca. 258 m<sup>2</sup>, ca. 16,4 x 15,7 m, 2 Dachflächenfenster, 2 durchgehende Fensterbänder an der Außenwand, 2 Heizlüfter, ca. 20 m<sup>2</sup> Plattform aus Stahlgitterrosten im 1. Stock, ca. 5 x 4 m, über Metallstiege zugänglich.

Besonders hervorzuheben ist hier die gute Sichtbarkeit von der Straße, daher bestens geeignet als Ausstellungsfläche, Verkaufslokal, Werkstätte mit Kundenfrequenz!

Gesamt Bodenfläche Hallen 1-7 = ca. 1527 m<sup>2</sup>

Ausstattung & Vorteile:

- SOFORT BEZUGSFÄHIG!



- Firsthöhe: 8,40 m
- Binderunterkante: ca. 6,40 m ? ideal für Hochregallager
- Schwerlast-Betonböden, bzw. Gussasphalt Böden für hohe Traglasten
- Glaskuppeln im Dach und tw. Fensterbänder sorgen für helles Tageslicht
- Starkstromanschlüsse und ausreichend Steckdosen vorhanden
- Große Zufahrten und Rangierflächen für Anlieferung mit LKWs
- 4x4 m elektrische Sektionaltore mit Seitentür in jeder Halle (ausgenommen Halle 3a)
- Vielfältige Lagermöglichkeiten auf Schwerlastregalen
- Ca. 180 lfm Stahlregale 2 x 1x 0,6 m (H x B x T), mit je 5 Böden
- Mehrere Kragarmregale für die Lagerung von schwerem Langgut

- Flexible Nutzung: Lager, Werkstätten, Produktion
- Individuelle Flächenzusammenlegung möglich
- 18 Parkplätze (Freiplätze) am Objekt verfügbar
- großzügige Rangierflächen
- 2 Garagen mit je 3 Stellplätzen
- 122 m² Stellfläche vor den Garagen
- Zusätzlich ca. 242 m² Kellerfläche (Lager, Archiv etc).
- Mehrere WC und Sanitärräume mit Duschen.

- Gasheizung mit Wand- und Deckenstrahler
- E-Subzähler in jeder Halle
- Alarmanlage
- Hohe Sichtbarkeit im etablierten Gewerbeumfeld
- Gute Verkehrsanbindung (A2, S4, B17)

#### PREISE-KAUTION-PROVISION:

Netto-Preise ab € 6 pro m² + € 1,30 netto BK + 20% USt

Details auf Anfrage

Kaution und Provision: jeweils 3 Brutto-Monatsmieten, (Miete + BK) plus 20% USt

Rechtsgeschäftsgebühr für Finanzamt (näheres erfahren Sie auf Anfrage oder bei der Besichtigung!)

#### WICHTIGER HINWEIS:

Das Mietobjekt ist bestandsfrei!

Für die Erlangung einer allenfalls erforderlichen Betriebsanlagengenehmigung hat der künftige Mieter selbst und auf eigene Kosten zu sorgen!

#### Lage:

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet von Wiener Neustadt, inmitten einer dynamischen Wirtschaftsregion. Sie profitieren von:

- Nähe zur Autobahn A2 (Wien-Graz)
- Nur wenige Minuten zur Schnellstraße S4
- Bahnhof Wiener Neustadt in rund 10 Min. erreichbar

- Flughafen Wien-Schwechat in ca. 45 Min.

Fordern Sie unser ausführliches Exposé an und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

#### Rechtliche Hinweise!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes benötigen.

Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren.

Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten.

Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein.

Wir ersuchen um Verständnis und freuen uns Sie demnächst als Kunde begrüßen zu dürfen.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Weder der Makler, noch die Fa. RE/MAX-Vital übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aufgrund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen besteht zum Abgeber/Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	6	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	1,3	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	1,46	

-----  
 Gesamtbetrag € 8,76  
 -----

Heizwärmebed 197.0  
 arf: kWh/(m²a)  
 Klasse Heizwär E  
 mebedarf:

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.