

## **"Große Halle Gefahrenklasse 6 in Vorbereitung"**



01 Gewerbehalle in Heiligenkreuz im Lafnitztal

**Objektnummer: 1626\_25534**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7561 Heiligenkreuz im Lafnitztal
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	43.920,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	35.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	36.600,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl. Ing. Herwig Tretter

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 664 1806833

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

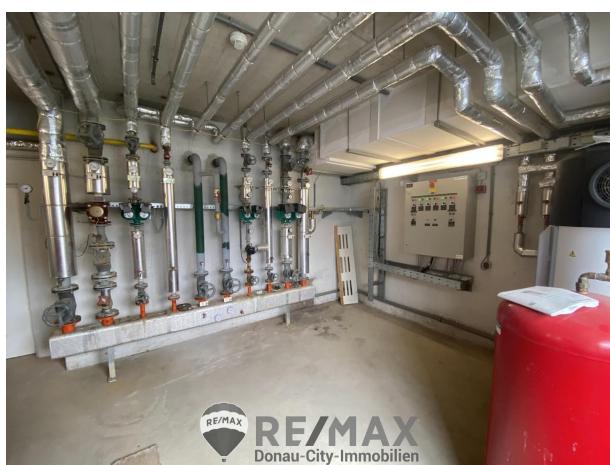




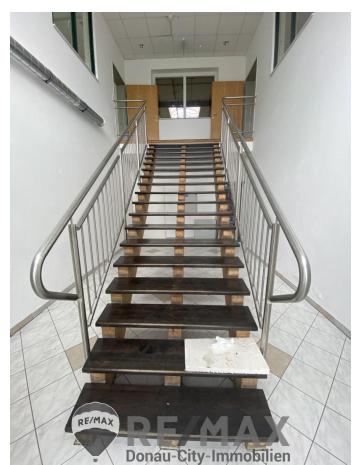






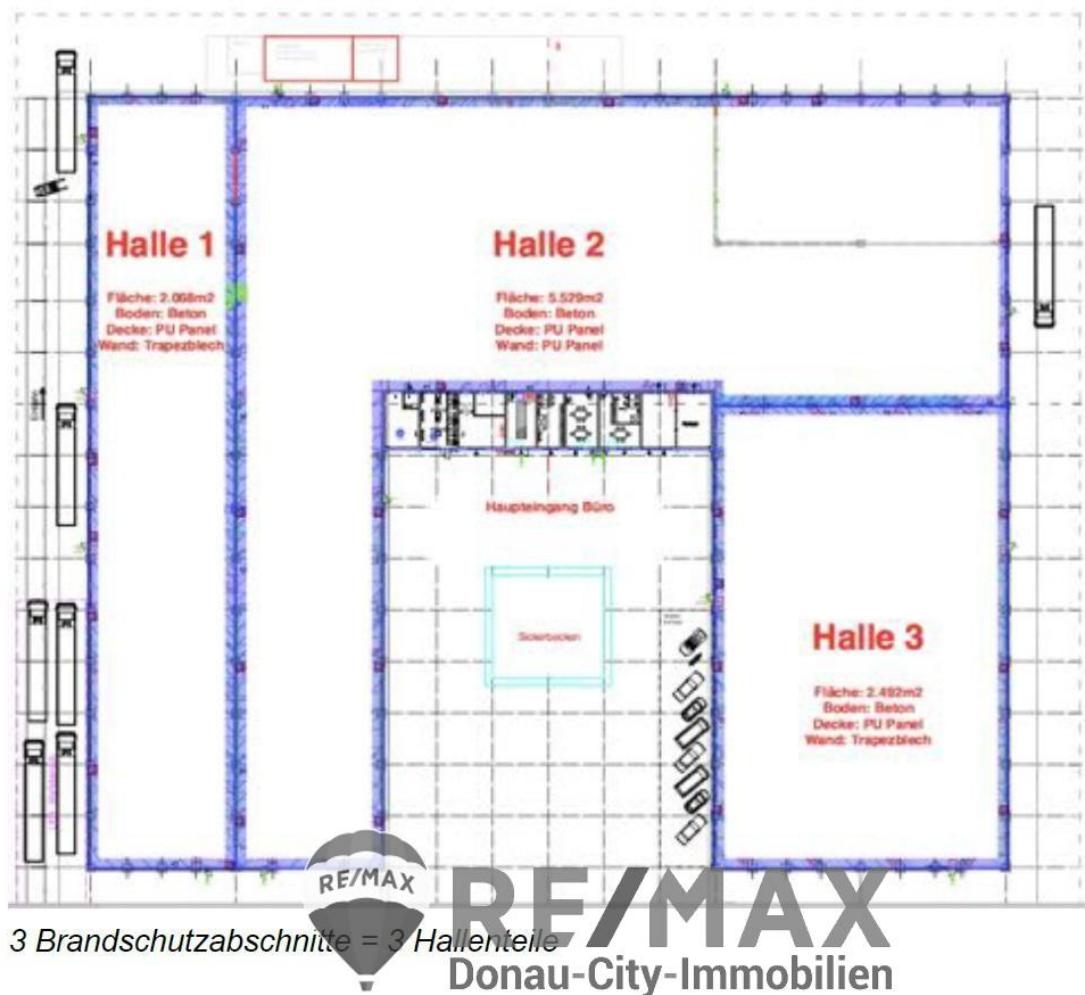












ERFOLG DURCH VERTRAUEN !

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

## "10.000 m<sup>2</sup> Gewerbehalle Gefahrenklasse 6 in Vorbereitung"

Die ca. 10.000 m<sup>2</sup>-Halle, die für Industrie, Großhandel, Logistik, Gewerbe und wegen ihrer Ausstattung gemäß Gefahrenklasse 6 auch für die Lagerung von Gefahrengut geeignet ist (vorbehaltlich noch fehlender Genehmigungen), liegt im Businesspark Burgenland Heiligenkreuz, direkt an der Grenze zur Stadt Szentgotthárd in Ungarn.

Der Businesspark zeichnet sich durch seine exzellente verkehrstechnische Lage aus. Er liegt neben der Schnellstraße S7, die, von der österreichischen Südautobahn A2 kommend eine rasche Verbindung nach Ungarn und Südosteuropa bietet. Die S7 mit Anbindung an den Businesspark wird im September 2025 eröffnet und mündet direkt in die bereits fertig gestellte M80 an der ungarischen Grenze, welche bei Körmend ihrerseits in die E65 mündet (Schweden-Griechenland über Stettin, Prag, Bratislava).

Die Flächenwidmung im Businesspark ist Industrie B1. Gut ausgebildete Arbeitskräfte findet man sowohl in der Region, als auch in Ungarn, das von Szentgotthárd nicht nur mit dem Auto, sondern auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß problemlos erreicht werden kann.

Der Businesspark ist voll erschlossen, verfügt über Eigenen Gleisanschluss, Eigene Zollstation, Gute Wasserversorgung, Kläranlage mit großen Kapazitäten, Gute Elektrizitätsversorgung, „Grüne Energie“ am Standort durch Energieerzeugung aus Biomasse und Biogas. Weiters ist eine PV-Anlage am Dach in Planung.

Die zur Miete stehende Halle ist dreigeteilt, 2 kleinere Teile (Halle 1+3) sind ohne Heizung mit asphaltiertem Boden, der größere Teil (Halle 2) ist beheizt. Alle Decken sind mit PU-Paneelen versehen, ebenso die Wände der Halle 2. Halle 1+3 haben Wände aus Trapezblech und Asphaltböden, Halle 2 Wände aus PU-Paneelen und Betonboden. Die Raumhöhen reichen bis zu 8,6 m.

Die Liegenschaft verfügt über 2 klimatisierte Bürobereiche und Sozialräume im Bereich der Halle 2. Es gibt nicht nur Internet, Wasser, Gas und Stromanschlüsse, natürlich Brandmeldeanlage, sondern auch

die Möglichkeit bei einer benachbarten Firma gegen Vereinbarung die Bahnverladestation zu nutzen. Da der Bahnkörper direkt an der Grundstücksgrenze vorbeiführt, ist auch der Bau eines eigenen Gleisanschlusses vorbehaltlich der Genehmigungen möglich.

Jeder der drei Hallenbereiche, die über separate Tore verfügen, kann auch einzeln gemietet werden, alle Preise NETTO exkl. Ust:

Halle 1 ca. 2092 m<sup>2</sup>; Mietpreis 5 Jahre Euro 3,20/m<sup>2</sup>; 10 Jahre 3,00/m<sup>2</sup>; kalt, Asphaltboden, 3 Tore

Halle 2 ca. 5573 m<sup>2</sup>; Mietpreis 5 Jahre Euro 3,70m<sup>2</sup>; 10 Jahre 3,50/m<sup>2</sup>; Heizung, Industrieboden, 2 Tore

Halle 3 ca. 2514 m<sup>2</sup>; Mietpreis 5 Jahre Euro 3,20/m<sup>2</sup>; 10 Jahre 3,00/m<sup>2</sup>; kalt, Asphaltboden, 2 Tore

Halle 1+2+3 10179 m<sup>2</sup>; Mietpreis 5 Jahre Euro 3,35/m<sup>2</sup>; 10 Jahre 3,15/m<sup>2</sup>

Büro ca. 167 m<sup>2</sup>, Mietpreis 5 Jahre Euro 3,60/m<sup>2</sup>, 10 Jahre 3,40/m<sup>2</sup>

Freifläche ca. 200 m<sup>2</sup>, Mietpreis 5 Jahre Euro 1,50/m<sup>2</sup>, 10 Jahre 1,30/m<sup>2</sup>, Asphaltboden

Freifläche ca. 4000 m<sup>2</sup>, Mietpreis 5 Jahre Euro 0,95/m<sup>2</sup>, 10 Jahre 0,75/m<sup>2</sup>, Wiese

Weiters besteht die Möglichkeit, kleinere Hallenteile, jeweils ca. 1000m<sup>2</sup> anzumieten. Konditionen nach Vereinbarung.

ACHTUNG: Der Gesamtmietspreis für alle 3 Hallen plus Büro plus Freiflächen kommt auf ca. Euro 35.000,- p.m., ohne Betriebskosten, basierend auf 10 Jahren Mietvertragsdauer, inkludiert keine Betriebskosten, nur die Ust und ist berechnet auf Basis von 10 Jahren Mietvertragsdauer.

Die Betriebskosten belaufen sich auf jährlich ca. Euro 19.200,- netto. Das inkludiert Grundsteuer, Versicherung, Hausbetreuung, Wartung Tore. Brandmelde- und Sprinkleranlagenwartung sowie TUS-Anschluß sind dzt.

stillgelegt. Stromkosten nach Verbrauch, ebenso Heizung (grob geschätzt Euro 30.000,- bis 50.000,- jährlich).

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Arbeit.

Es ist auch ein Verkauf der Liegenschaft um Euro 4.400.000,- vorstellbar (Verhandlungsbasis). Ebenso können die einzelnen Hallen separat verkauft werden.

Alle Angaben stammen vom Vermieter.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	35000	zzgl 20% USt.
Betriebskost en	€	1600	zzgl 20% USt.
Umsatzsteue r	€	7320	
<hr/>			
Gesamtbetra g	€	43920	