Moderne Lagerhalle, Produktion, Büro. Eigennutzer oder Rendite 7,7 %. Sensationeller PREIS EUR 1.287 / m2



Hauptansicht

Objektnummer: 3610_7342

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:

Nutzfläche: Lagerfläche: Bürofläche: Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3.00 %

Halle / Lager / Produktion - Halle

Österreich

2103 Langenzersdorf

ca. 1997 Gepflegt 1.390,00 m² 1.156,00 m² 235,00 m²

1.790.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Beatrice Hubner

Hubner Immobilien GmbH Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2 1030 Wien

H +43 664 929 88 88

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



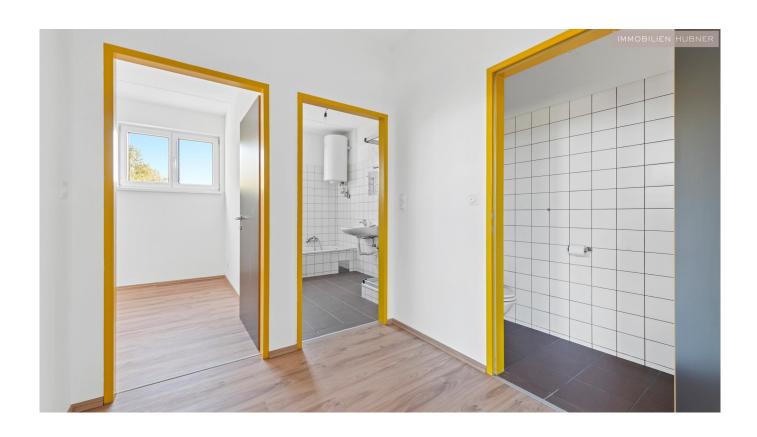
































Objektbeschreibung

Rendite 7,7 % oder Eigennutzer zum sensationellen PREIS VON NUR EUR 1.287 / m2

Zu Verkaufen:

Moderne Lager- und/oder Produktionsstätte mit anschließendem Büroteil, BJ ca. 1995/97, Renovierung 2023

Der Büroteil sowie eine kleine Halle sind vermietet, die große Stahl-Halle könnte leer übernommen werden.

Die leerstehende Bürofläche wäre auch optimal als Wohn-Arbeits-Quartier zu nutzen (siehe Bilder, Widmungsprüfung vorausgesetzt)

Preis: EUR 1.790.000 (zzgl. allfälliger MwSt.) Soll-Nettomieteinnahmen jährlich: EUR 156.770

Baurechtszins jährlich: EUR 19.373 netto

Netto-Rendite: 7,7 % (konservative Mietberechnung der Leerstände)

Preis / m2: NUR EUR 1.287 / m2

1.390 m2 + 8 Parkmöglichkeiten (davon ca. 1.156 m2 Halle / Produktion / Werkstatt und 234 m2 Büro)

Photovoltaikanlage

Der Pachtvertrag für das Superädifikat hat eine Laufzeit von 60 Jahren ab 2017 und eine Option auf die gleiche Zeit.

Sehr gerne senden wir Ihnen auf Wunsch eine übersichtliche Flächen- und Mieterliste

Lage: Die gepflegte, saubere Gewerbeliegenschaft befindet sich in sehr guter Lage im Betriebsgebiet von Langenzersdorf nahe Wien in welchem rege Nachfrage nach Betriebsflächen dieser Art herrscht.

Nähere Beschreibung:

Dieses klassische Gewerbeobjekt befindet sich auf einem nahezu rechteckigen, ebenen Mittelgrundstück im Bauland Betriebsgebiet an der Hochaustraße. Das Grundstück, das als Superädifikat auf einem Pachtgrund des Stiftes Klosterneuburg errichtet wurde, bietet ideale Voraussetzungen für vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Bauweise und Aufteilung:

Das Gewerbeobjekt wurde im Jahr ca. 1995/97 errichtet und besteht aus einem zweigeschossigen Bürotrakt in Ziegelmassivbauweise sowie einem angrenzenden Hallentrakt, der in Stahlbetonbauweise ausgeführt ist. Der Hallenkomplex wird durch eine isolierte,

beheizbare Stahlhalle abgeschlossen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Lager, Produktion oder Werkstattarbeiten.

Flächenaufteilung:

• Erdgeschoss Büro + Windfang: ca. 122,94 m²

Obergeschoss Büro: ca. 111,29 m²
Werkstatt Erdgeschoss: ca. 218,16 m²
Werkstatt Erdgeschoss: ca. 115,00 m²

• Lagerhalle Erdgeschoss: ca. 823 m²

• 8 Parkmöglichkeiten

Ausstattungsmerkmale

Höhenangaben (*Angaben zur Erstprüfung ohne Gewähr. Eine Nachmessung durch den Käufer vor dem Kauf oder bei der Besichtigung wird empfohlen.)

Stahlhalle:

- Höhe bis zur Trägerunterkante: 5,65 m
- Höhe bis zum Trapezdach: 6,10 m
- Es wurden 4 Träger in die Halle eingezogen, wodurch die Höhe an diesen Stellen begrenzt ist. Zwischen den Trägern kann jedoch höher gelagert werden.

Betonhalle:

• Keine eingezogenen Träger, daher eine durchgehende Höhe von 6,10 m.

Büros:

• Raumhöhe: 2,75 m

Diese durchdachte Aufteilung schafft sowohl repräsentative Büroflächen als auch praktische Arbeits- und Lagerbereiche, die den Anforderungen moderner Gewerbeunternehmen entsprechen.

Warmwasseraufbereitung: E-Boiler

Sonderausstattung: Beton und Stahlhalle haben eigene Stromanschlüsse. Sie Stahlhalle hat 30 kW bis zu möglichen 150 kW. In der Stahlhalle gibt es Schlitzabläufe zur Kanalisation. Videoüberwachung. LED-Beleuchtung. Glasfaseranschluss. EG = barrierefrei

Anschlüsse: Städtische Kommunalleitungen wie Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon und Internet sind auf der Liegenschaft verfügbar.

Heizung: Die Büroräumlichkeiten werden mittels einer modernen Infrarotheizung beheizt. In der Halle befinden sich am Dach bereits Heizlüfter an welchen die Heizung angebracht werden kann. ca. EUR 15.000

Derzeit wird die Halle nicht beheizt, da die Produktion für ausreichend Wärme sorgt.

Neue Blitzschutzanlage, Neue Photovoltaikanlage 88 kW/pic, wie auch gesetzlich vorgeschriebene Alu Aufstiegshilfen im Wert von gesamt ca. EUR 160.000,--

Für Eigennutzer: Die große Halle kann binnen 3 Wochen ab Kaufvertrag geräumt übergeben werden.

Infrastruktur:

Die Liegenschaft ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. In fußläufiger Entfernung stehen Ihnen sowohl Buslinien als auch die S-Bahn zur Verfügung, die Sie bequem und schnell in die umliegenden Regionen bringen. Mit dem Auto sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Billa Plus) innerhalb weniger Minuten erreichbar. Für größere Besorgungen bietet das nahegelegene Shoppingcenter SCN (Shopping City Nord) zahlreiche Möglichkeiten. Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten:

Das Objekt ist hervorragend an das Straßennetz angebunden und lässt sich problemlos mit individuellen Verkehrsmitteln erreichen. Für Mieter und Besucher stehen 8 Parkplätze auf dem Pachtgrund zur Verfügung.

Kontakt:

Beatrice Hubner +43 664 929 8888, Mail: beatrice.hubner@hubner-immobilien.com