



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 807

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 4800000€

Straße:

2490 Ebenfurth

Niederösterreich Österreich

Nutzfläche: 3353m<sup>2</sup>

Grundfläche: 13952m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Udo Udo

Tel: +43 (0) 6648775410

udo@bereswill.at

**+++Top - Industrie-Gewerbebetrieb - Bürokomplex -  
Lager- Hochregallager-Arbeitsflächen.Vermietete  
Flächen 95% +++**



Wir sind beauftragt eine Gewerbe-Industrie-Betriebsliegenschaft in 2490 Ebenfurth zu verkaufen.

DER VERKAUFSPREIS ist 4.800.000,- INKL. UST.

Willkommen in dieser einmaligen Immobilie im Herzen von Ebenfurth in Niederösterreich! Diese beeindruckende Industrie- und Gewerbefläche bietet Ihnen alles, was Sie für Ihr Unternehmen

brauchen. Mit einer Gesamtfläche von 3353m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 4.800.000,00 € ist diese Immobilie eine Investition, die sich auf lange Sicht auszahlen wird.

Das Grundstück selbst hat eine Größe von 13.952 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Nutzfläche des Gebäudes weist eine Fläche von ca. 3.350 m<sup>2</sup> auf.

Davon sind mit derzeitigem Stand ca. 95% vermietet.

Objektbeschreibung:

Bei diesem angebotenen Objekt handelt es sich um Lagerhallen und Arbeitsflächen mit eigenen Büroräumen

und sind zu 95% vermietet.

Baujahr 2003 erster Teil, zweiter Teil Baujahr 2006, dritter Teil Baujahr 2012.

Ein extra Bürokomplex mit 2 Etagen ca. 500m<sup>2</sup> besteht aus: Klein und Großraumbüros, Konferenzraum, Küchen, Damen und Herren WC's, sowie Neben- und Serverräume.

Weitere Eckdaten:

- Heizkosten ca. EUR 11.400,-- / 09/21 - 03/22
- Betriebskosten ca. EUR 0.50,-- pm<sup>2</sup> p.M. zzgl. USt.
- Stromanschlusswert 400 kW Netznutzung 250 kW
- Die asphaltierte Freifläche ist der Mietfläche zugeordnet.
- Das Objekt verfügt über 55 ausgewiesene PKW- Stellplätze

Diese sind Verkehrswege welche laut StVO von allen Mietern benützt werden darf ohne Behinderungen zu verursachen.

Hinzu kommen aliquote anfallende Kosten wie Grünschnitt, Schneeräumung, Wartung, behördliche Prüfungskosten, usw. nach Bedarf.

Jeder Mieter hat 3 PKW Parkplätze im Mietvertrag inkludiert und darf weitere für Kunden kurzfristig nutzen.

2 Linienbusse parken kostenpflichtig.

VERMIETETE Fläche derzeit BÜROS und LAGER ca. 95%

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich zu präsentieren und gemeinsam mit Ihnen die Zukunft Ihres Unternehmens zu gestalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;6.500m Kinder &lt; Schulen  
Kindergarten  
&lt;1.000m Schule &lt;1.000m Universität &lt;10.000m Nahversorgung  
Supermarkt  
&lt;500m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;10.000m Sonstige  
Bank  
&lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei  
&lt;2.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;4.500m Flughafen &lt;9.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 13952m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 3353m<sup>2</sup>

Befuerung: Gas,

hwbwert: 35m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 4800000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Udo

Nachname: Udo

Tel.: +43 (0) 6648775410

E-Mail: udo@bereswill.at