



Inserat ID: 218488

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2240000€

Straße:

2111 Harmannsdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

Nutzfläche: 415m<sup>2</sup>

Grundfläche: 3446m<sup>2</sup>

### **Vielseitige Gewerbeliegenschaft mit Büro, Hallen & starker Infrastruktur nahe Korneuburg**



Vielseitige Gewerbeliegenschaft mit Büro, Hallen & starker Infrastruktur nahe Korneuburg

-----  
www.immonestor.at - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Diese gepflegte Gewerbeliegenschaft überzeugt durch ihre vielseitige Nutzbarkeit sowie ein großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial. Das Ensemble aus Bürogebäude, Arbeits- und Lagerhallen bietet optimale Voraussetzungen für Produktion, Logistik, Gewerbe oder kombinierte Nutzungskonzepte.

Die Kombination aus funktionaler Aufteilung, moderner technischer Ausstattung und attraktiver Lage macht dieses Objekt besonders interessant für Unternehmer und Investoren.

Aufteilung:

Grundstücksfläche: ca. 3.446 m<sup>2</sup>

Bürofläche: ca. 415 m<sup>2</sup> (inkl. 2 Bäder & 2 WCs)

Halle: ca. 308 m<sup>2</sup> (Hallenhöhe ca. 4 m bis 6 m)

Garage: ca. 220 m<sup>2</sup>

Lager: ca. 83 m<sup>2</sup> (inkl. Arbeitskanal, ideal für KFZ oder Technik)

Ausstattung & Highlights:

Effiziente Luftwärmepumpe

Hochwertige Thermofassade (ca. 28 cm)

Elektrik erneuert

Leistungsstarke Photovoltaikanlage (ca. 84 kW)

Aktuelle Nutzung: Recyclingbetrieb (Styropor)

Gute Befahrbarkeit und funktionale Gebäudeanordnung

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in guter, verkehrsgünstiger Lage im Bezirk Korneuburg, nördlich von Wien. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleisten eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr. Der Standort eignet sich ideal für vielfältige gewerbliche Nutzungen.

Kaufpreis: ? 2.240.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten!

-----  
? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten:

service.immonestor.at  
-----

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr  
Boro MITRANIC, akad. IM  
Tel.: +43 699 / 11 69 46 30  
E-Mail: boro@immonestor.at  
Wagramerstraße 102, 1220 Wien  
www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) BEARBEITEN KÖNNEN.**

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;1.000m Apotheke &lt;5.000m Krankenhaus &lt;6.500m Klinik

&lt;10.000m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten

&lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;4.000m Bäckerei

&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;8.000m Sonstige Bank &lt;1.000m Geldautomat

&lt;3.000m Post &lt;4.000m Polizei &lt;7.000m Verkehr Bus

&lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;4.000m Bahnhof &lt;3.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 3446m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 415m<sup>2</sup>

Bäder: 3

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Elektro, Luftwärmepumpe,

hwbwert: 43m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.63m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2240000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at