

Inserat ID: 230059

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1.650.000 €

Straße:

2514 Traiskirchen

Niederösterreich Österreich

Nutzfläche: 1010 m²

Kontaktinformationen:

Oliver Badura

Tel: 0664 355 92 92

badura@badura-immobilien.at

Attraktive Gewerbeimmobilie in Top-Lage ? Traiskirchen



Wir freuen uns, Ihnen exklusiv diese außergewöhnliche und vielseitige Gewerbeimmobilie in hervorragender Lage von Traiskirchen präsentieren zu dürfen.

Nur wenige Minuten von der Autobahnauffahrt entfernt, überzeugt der Standort durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in Richtung Wien und Graz ? ideal für Unternehmen mit Logistikbedarf, hoher Kundenfrequenz oder regionaler wie überregionaler Ausrichtung.

Die Liegenschaft besteht aus mehreren eigenständigen, parifizierten Einheiten (Tops), die flexibel genutzt oder separat verwertet werden können. Aktuell sind die Einheiten teilweise vermietet ? die

bestehenden Mieter fühlen sich sehr wohl und würden ihre Mietverhältnisse gerne fortführen. Gleichzeitig bietet sich für Investoren oder Eigennutzer allerdings die attraktive Möglichkeit, das Objekt relativ kurzfristig auch bestandsfrei zu übernehmen.

Ein besonderes Highlight stellt die vorhandene Wassermühle dar, die zur Stromerzeugung genutzt werden könnte ? eine seltene Gelegenheit mit nachhaltigem Zusatznutzen und spannenden Perspektiven.

Im Obergeschoss befindet sich zudem eine hochwertig sanierte Wohnung mit 183m² (Top 2), die im Jahr 2025 umfassend modernisiert wurde. Diese verfügt über eine großzügige Terrasse mit rund 67 m² und bietet zusätzlichen Komfort ? ideal für Betriebsinhaber oder zur Vermietung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die attraktive Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses. Dadurch können zusätzlich rund 160 m² Wohnfläche geschaffen werden. Denkbar sind entweder zwei separate Wohneinheiten mit jeweils ca. 80 m² oder eine großzügige Dachgeschosswohnung mit etwa 160 m² Wohnfläche.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten: So wurde die gesamte Fassade erst 2022 erneuert, was den gepflegten Gesamtzustand unterstreicht.

TOP 1

Büroräumlichkeiten (123m²), aktuell an eine Steuerberater Kanzlei vermietet.

TOP 2

Als Wohnung oder Büro nutzbar mit Bad & WC (183m²), plus Terrasse (67m²), generalsaniert. Aktuell frei;

TOP 3

Büro/Lagerräumlichkeiten (ca. 76m²), aktuell frei;

TOP 4

Werkshalle (188m²), Lager (49m²), Büro im 1. Stock (36,6m²), Bad/WC (8,2m²), vermietet, ab 1. September 2026 frei;

TOP 5

An einen Schlosser vermietet (277m²), Hochlager Galeriegeschoß (70m²);

Optional stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung.

Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? ob als renditestarke Anlage, Unternehmensstandort oder Kombination aus beidem.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein! Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <4.000m Krankenhaus <3.500m Kinder

< Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule

<6.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum

<1.000m Sonstige Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei

<1.000m Verkehr Bus <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss

<1.500m Straßenbahn <1.500m Flughafen <6.500m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 1010m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1650000€

Nebenkosten: 760.2€

Kontaktinformationen

Vorname: Oliver

Nachname: Badura

Tel.: 0664 355 92 92

E-Mail: badura@badura-immobilien.at