

**Kapitalanlage mit Wachstumspotenzial –
Erweiterungspläne verfügbar**



Objektnummer: 904

Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	3.000,00 m²
Kaufpreis:	5.500.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.833,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bogumila Daum

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH
Hutweide 4
7053 Hornstein

T +43 660 5247423
H +43 660 5247423

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



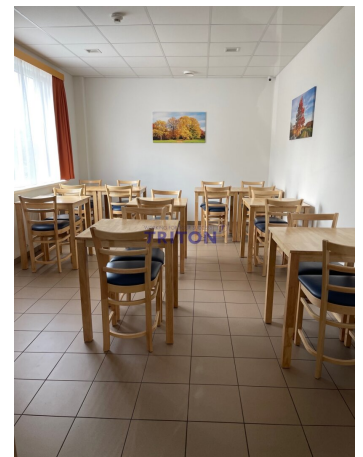
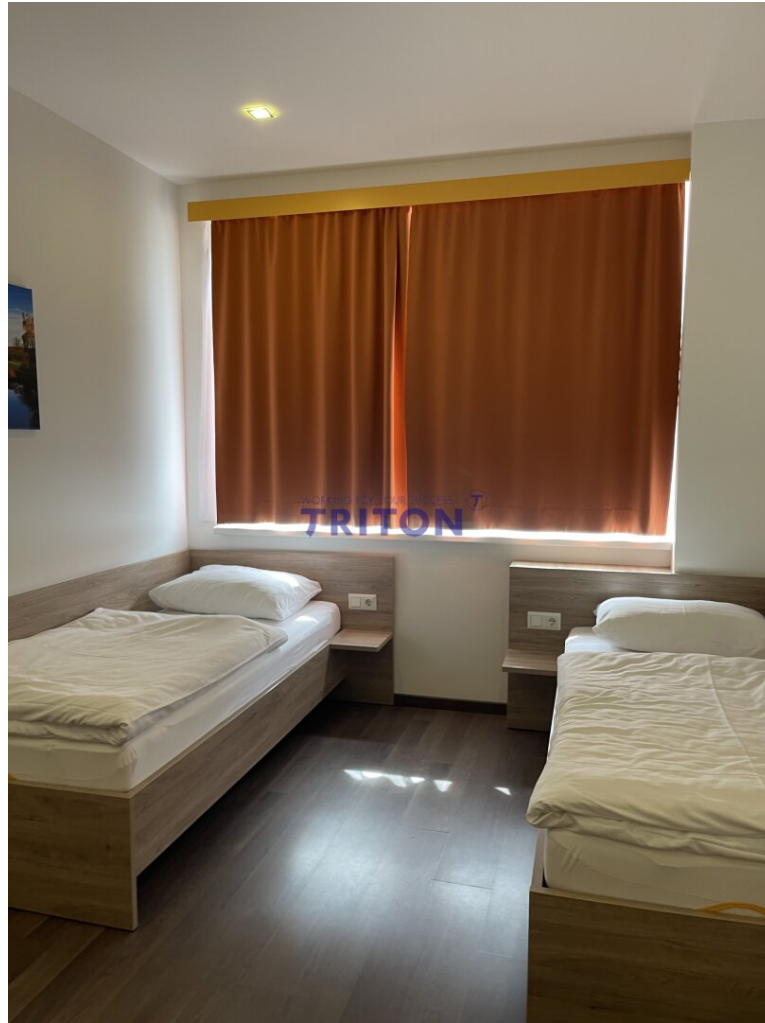




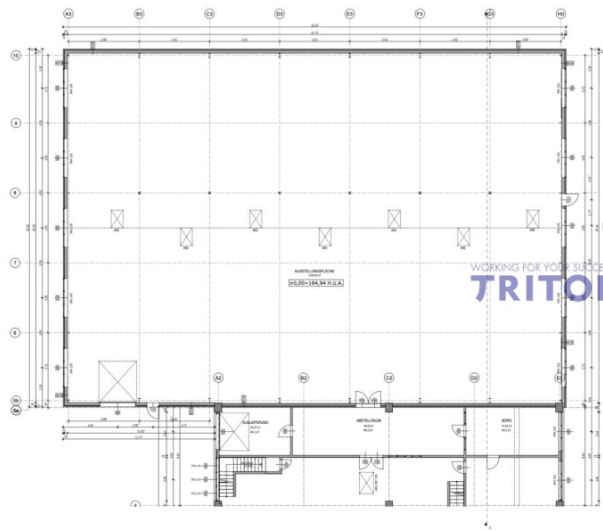




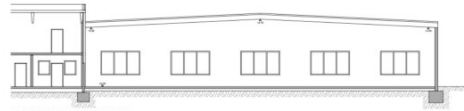




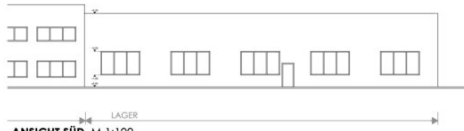




ERDGESCHOSS M 1:100



SCHNITT A-A M 1:100



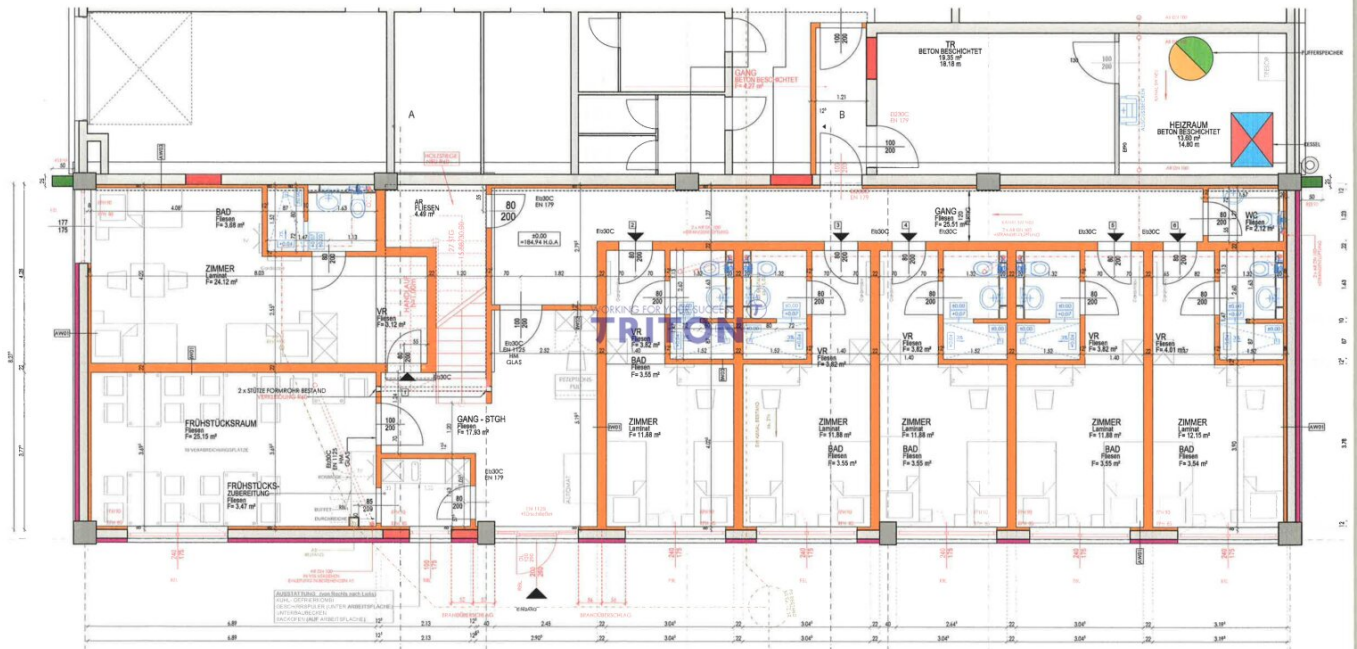
ANSICHT SÜD M 1:100

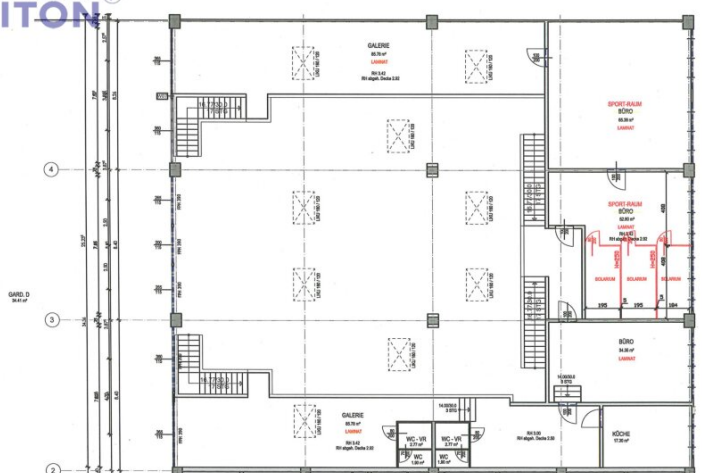


ANSICHT NORD M 1:100



ANSICHT WEST M 1:100







PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

EBNER & Partner Planungs GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt • Rabenbergergasse 34
+43 (0) 222 273 102
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen

WORKING FOR YOUR SUCCESS 
TRITON

051

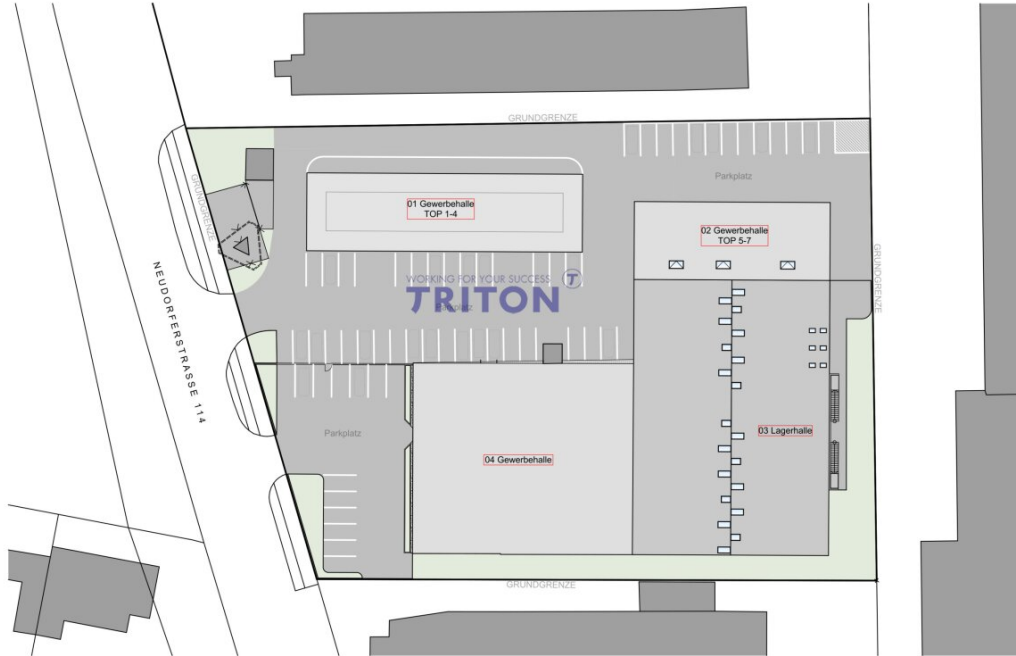
PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Deckblatt



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

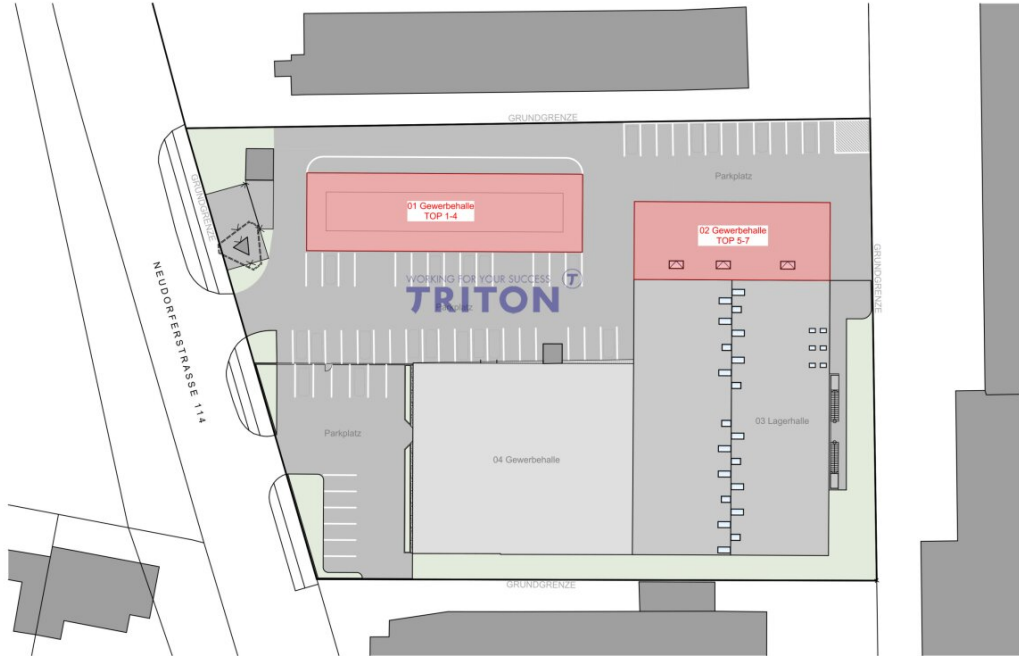
2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen



Gewerbebehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbebehallen



Blickrichtung Nordost

Gewerbebehallen-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbebehallen



Blickrichtung Nordost

Gewerbebehallen-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbebehallen



Blickrichtung Norden

Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

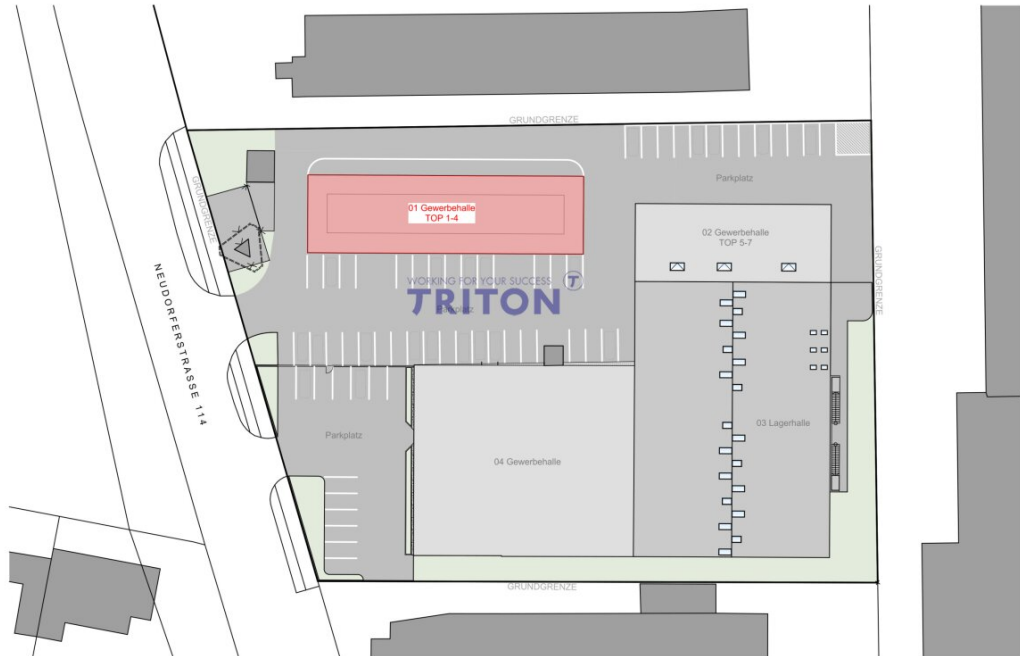
MICRO Gewerbehallen



Blickrichtung Nordwest

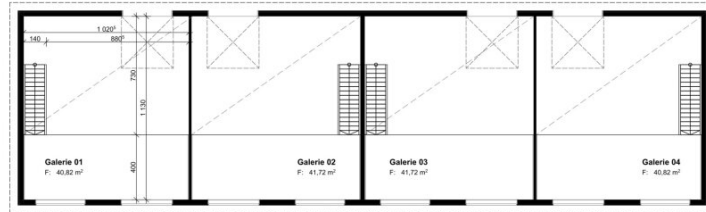
Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



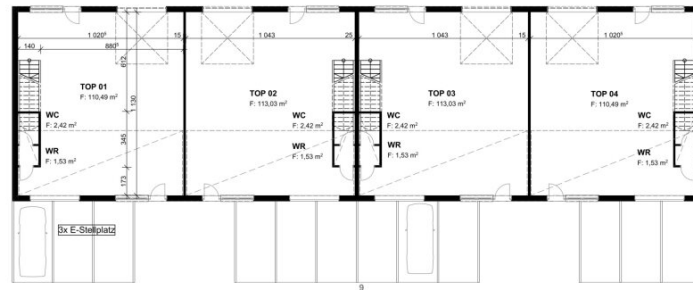
Gewerbhallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Obergeschoß

WORKING FOR YOUR SUCCESS
TRITON



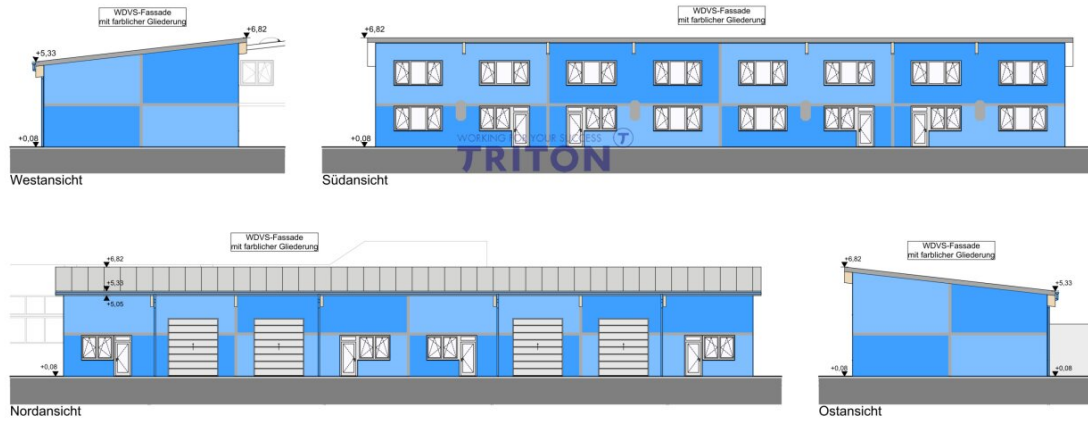
Erdgeschoß



Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

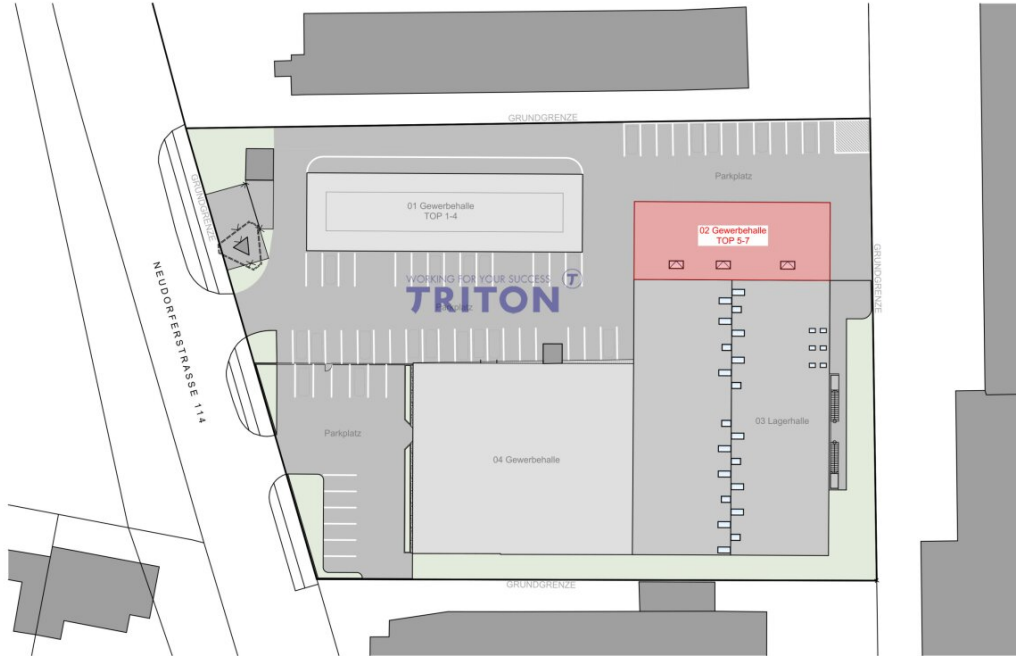
MICRO Gewerbehallen



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

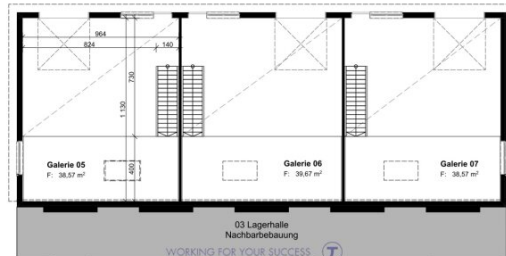
MICRO Gewerbehallen



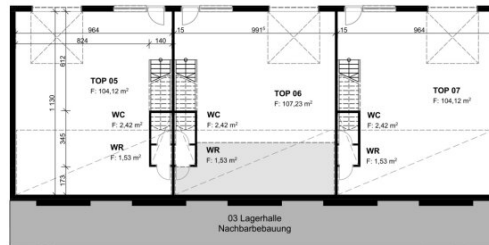
Gewerbhallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbhallen



Obergeschoß



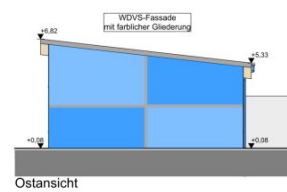
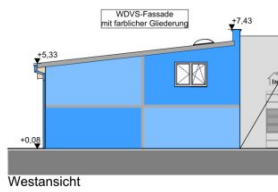
Erdgeschoß



Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

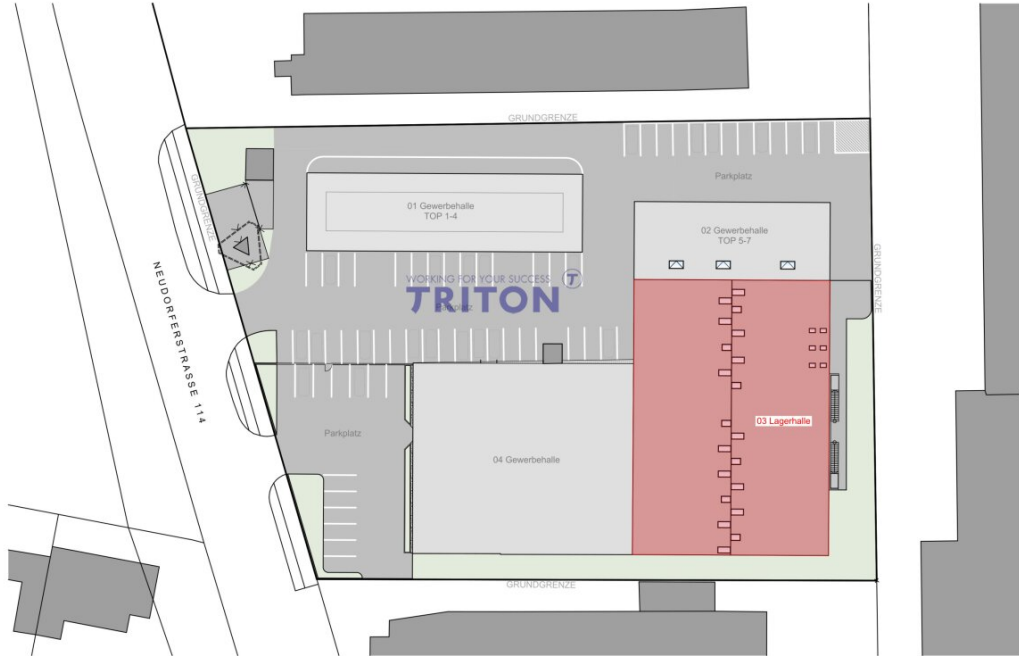
MICRO Gewerbehallen



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

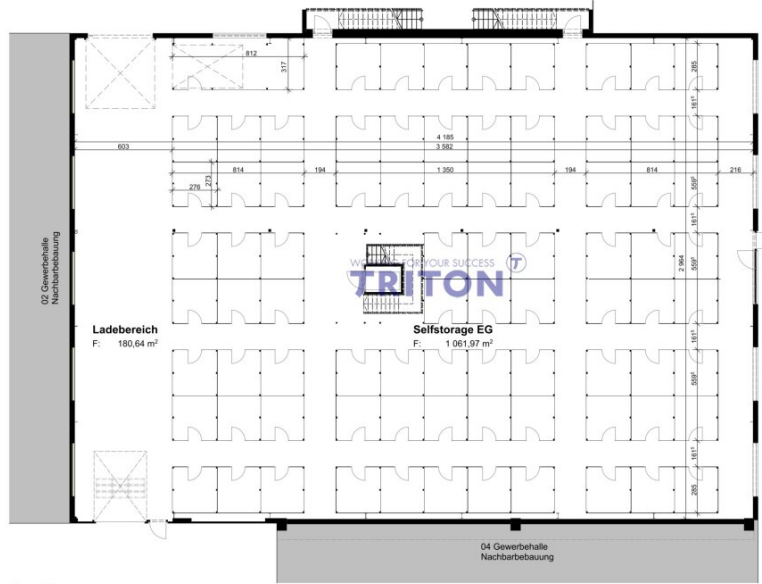
MICRO Gewerbehallen

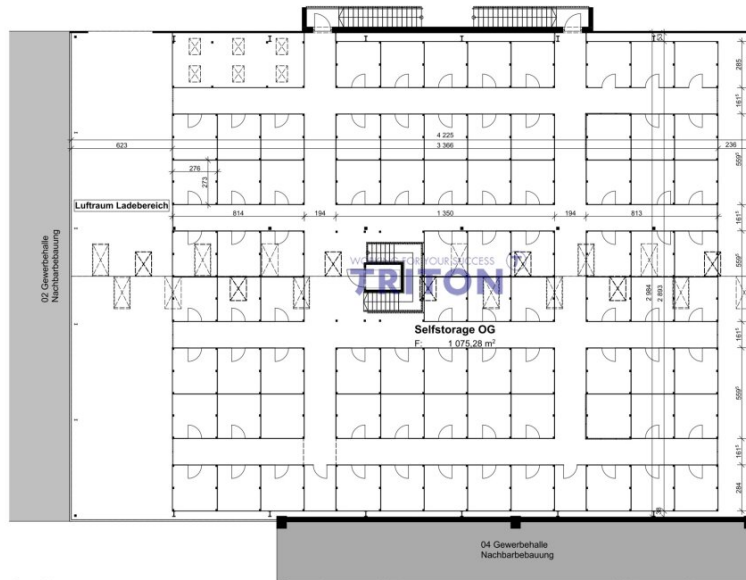


Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen





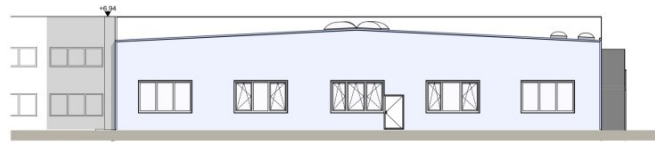
Grundriss
Obergeschoß



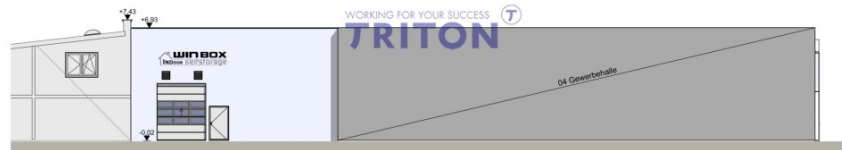
Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen



Südansicht



Westansicht



Ostansicht



PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Edner & Partner Planungs GmbH & Co KG
A-2700 Wiener Neustadt · Rabenbergergasse 5a
+43 (0) 222 23 102
office@planung-bauleitung.at
www.planung-bauleitung.at

Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen

WORKING FOR YOUR SUCCESS 
TRITON

051

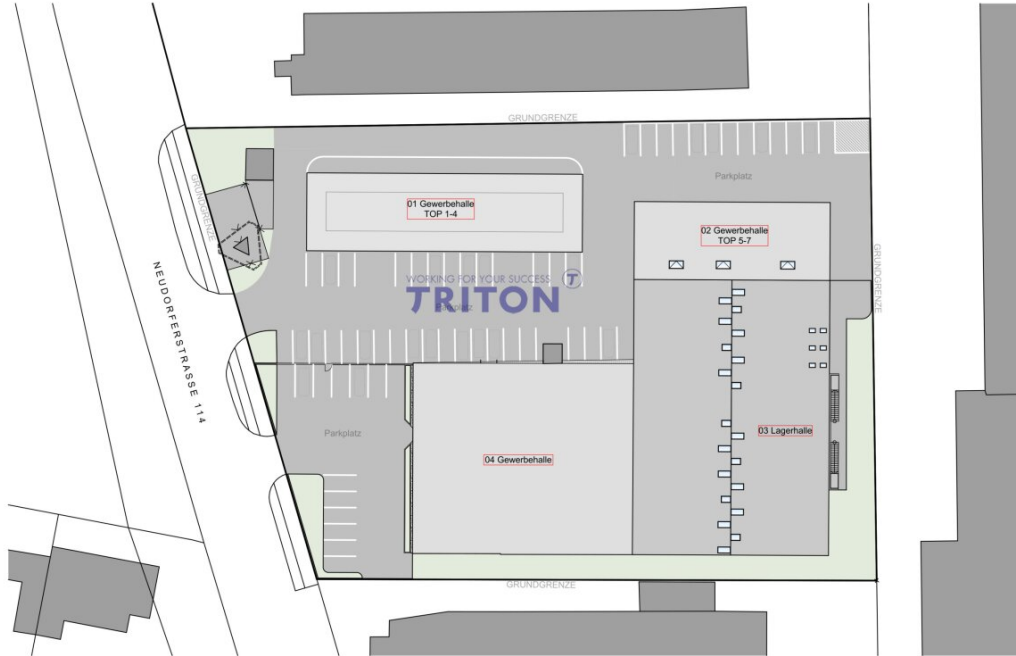
PLANUNG • BAULEITUNG • STATIK

Deckblatt



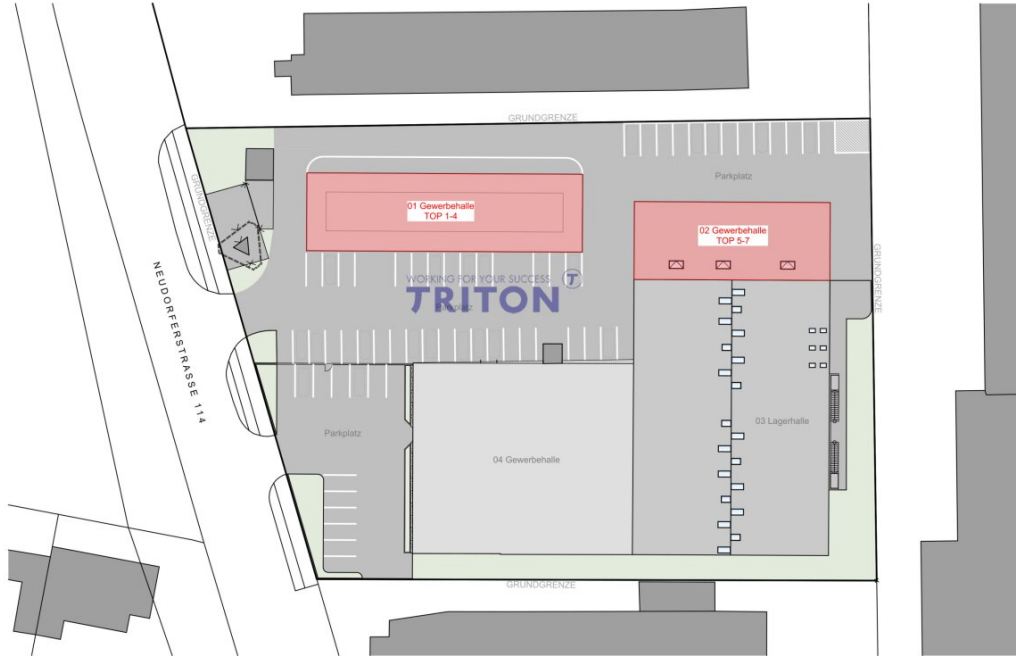
Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Gewerbebehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbebehallen



Blickrichtung Nordost

Gewerbebehallen-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbebehallen



Blickrichtung Nordost

Gewerbebehallen-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbebehallen



Blickrichtung Norden

Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

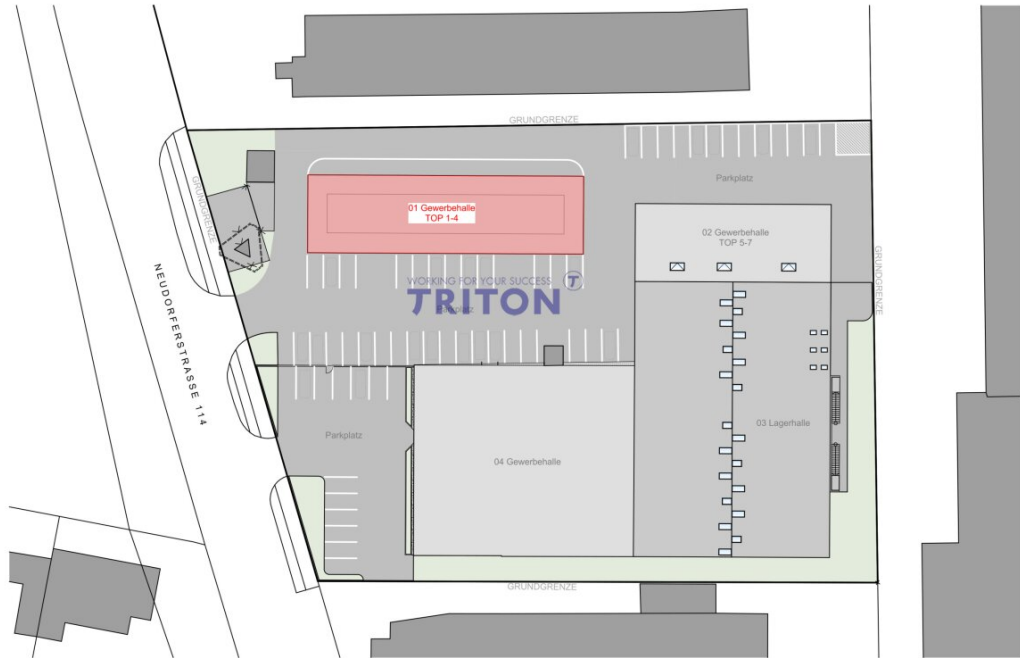
MICRO Gewerbehallen



Blickrichtung Nordwest

Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

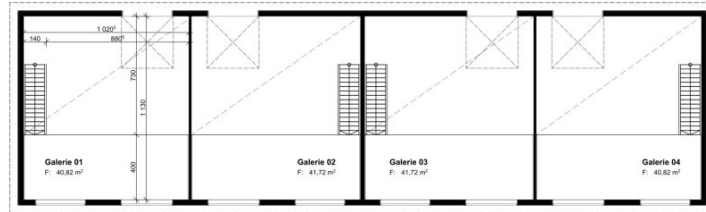
2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20



Gewerbhallen-Expose Guntramsdorf

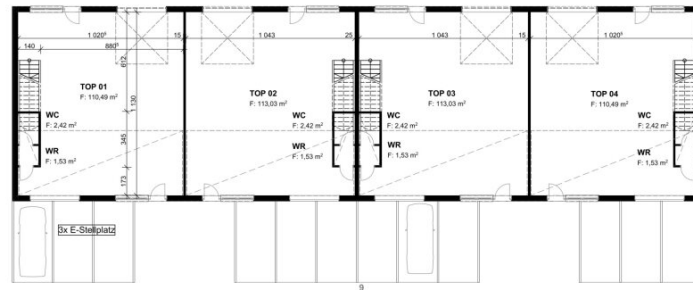
2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbhallen



Obergeschoß

WORKING FOR YOUR SUCCESS 



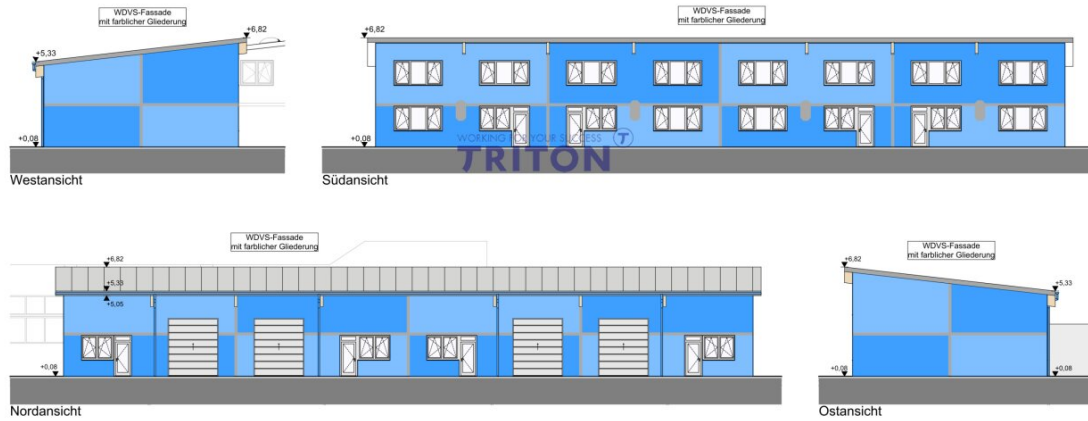
Erdgeschoß



Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

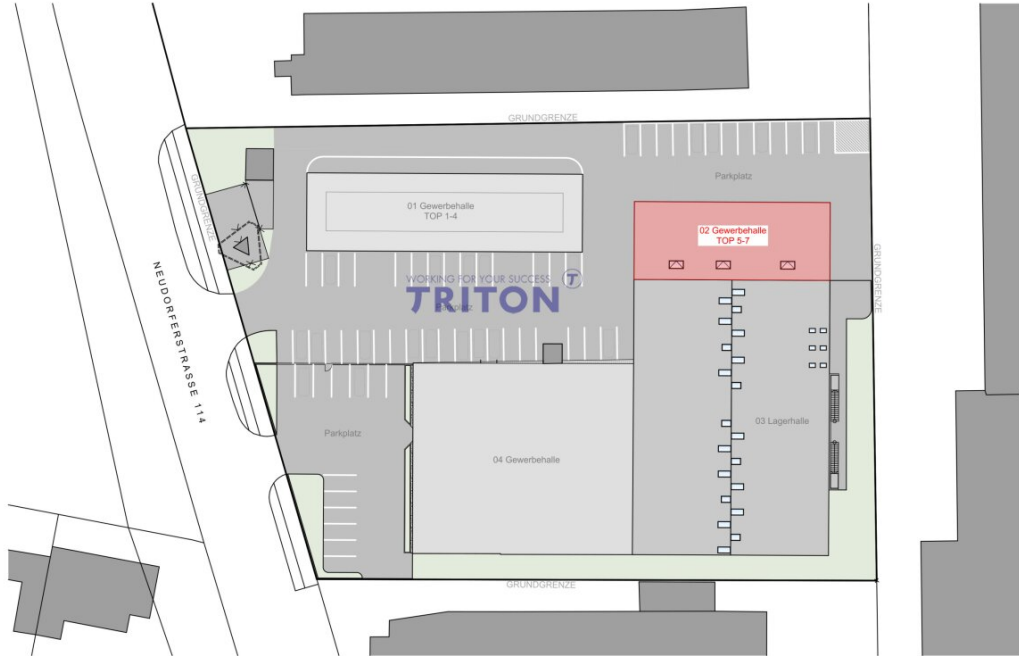
MICRO Gewerbehallen



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

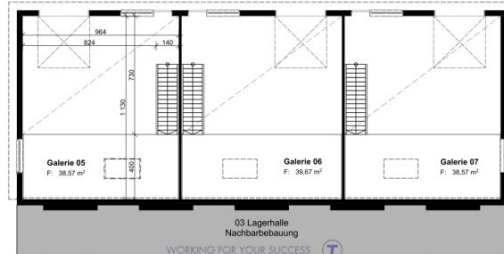
MICRO Gewerbehallen



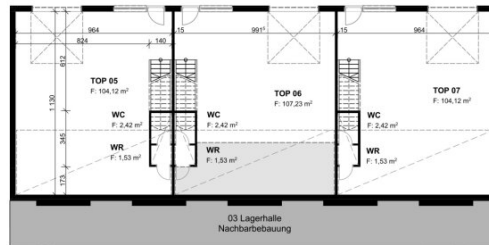
Gewerbhallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbhallen



Obergeschoß



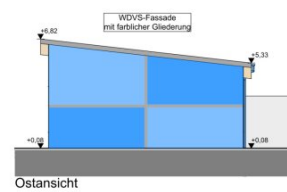
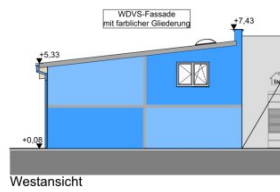
Erdgeschoß



Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

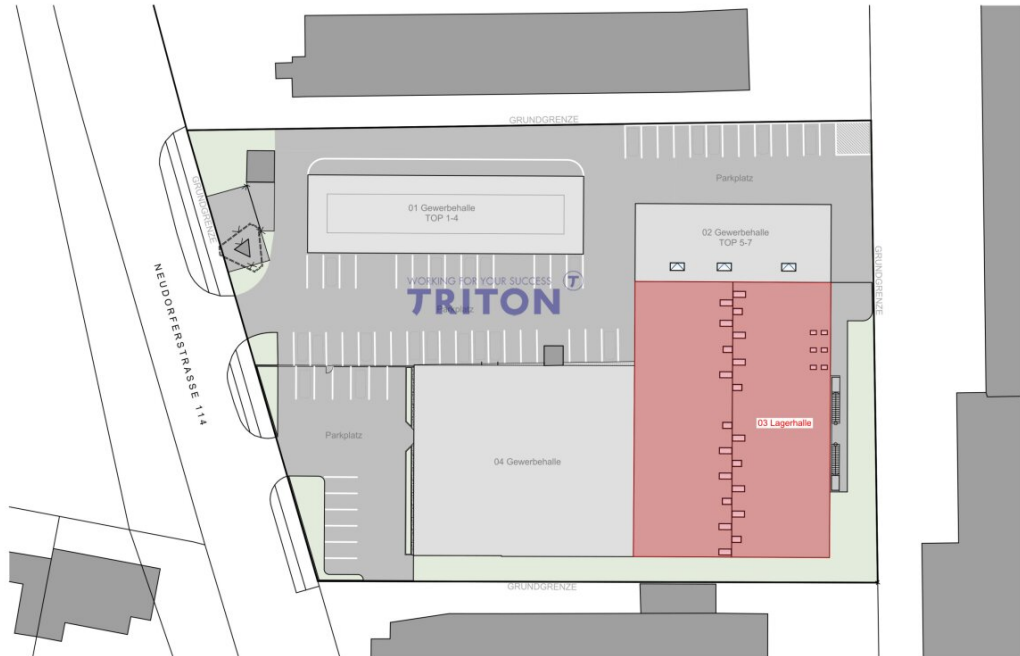
MICRO Gewerbehallen



Gewerbepark-Exposé Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

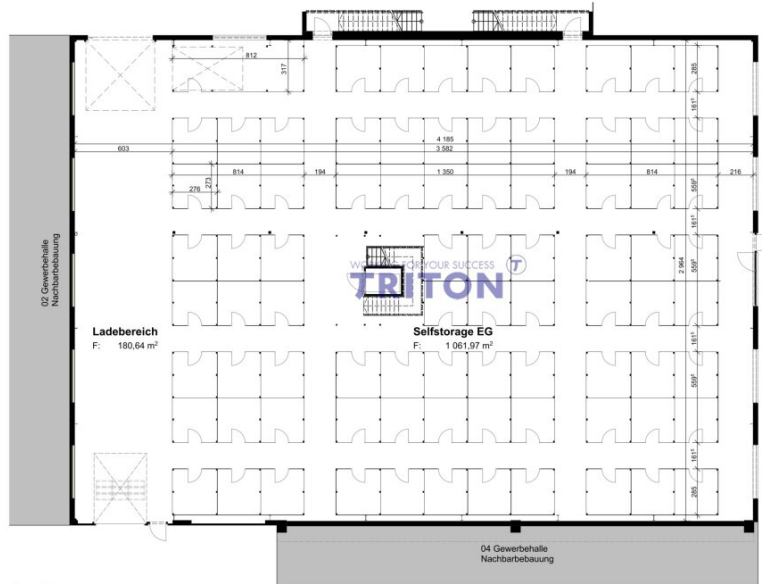
MICRO Gewerbehallen

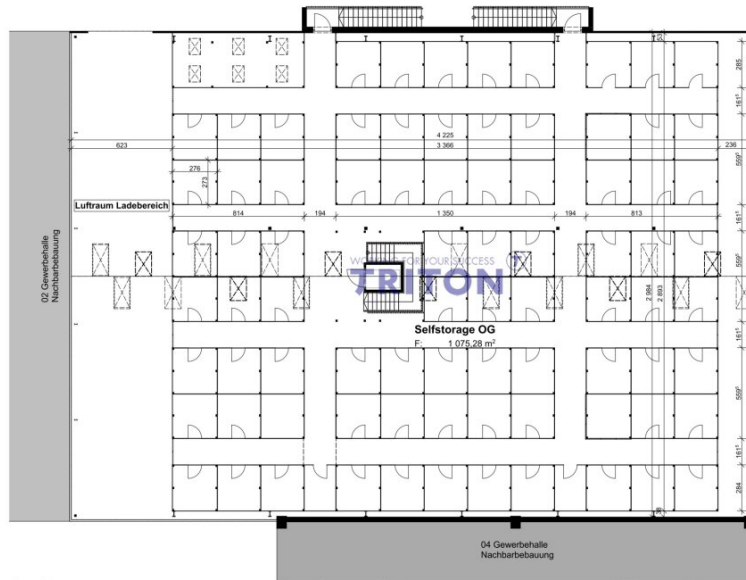


Gewerbehallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbehallen





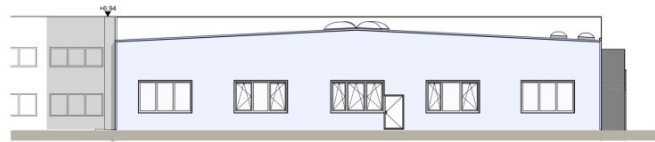
Grundriss
Obergeschoß



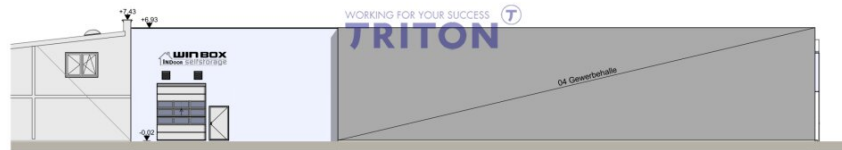
Gewerbhallen-Expose Guntramsdorf

2353 16111 Guntramsdorf
2022-04-20

MICRO Gewerbhallen



Südansicht



Westansicht



Ostansicht

Objektbeschreibung

Attraktive Gewerbeliegenschaft – Investition mit stabiler Wertentwicklung

Investieren Sie in eine strategisch perfekt gelegene Gewerbeliegenschaft südlich von Wien und sichern Sie sich langfristige Unabhängigkeit durch Immobilienveranlagung.

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet von Guntramsdorf, umgeben von erfolgreichen Unternehmen aus Handel, Logistik und Produktion. Die unmittelbare Nähe zur A2 Südautobahn sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie die Badner Bahn und Buslinien gewährleisten sowohl regionale als auch überregionale Erreichbarkeit.

Highlights der Liegenschaft

Großzügige Lagerhalle: ca. 1.000 m², vermietet

Hotelbetrieb: sehr gut gebucht, stabile Einnahmen

Fitnesscenter: bestens frequentiert- neuer Betreiber!

Weitläufige Freiflächen

Weiteres Entwicklungspotenzial inklusive Baupläne für zusätzliche 1.000 m² Gewerbefläche

Ihre Vorteile als Investor

- Langfristige Einnahmen: durch bestehende Mietverträge und diversifizierte Nutzung
- Wertstabilität: Immobilien als verlässliche Anlageform schützen vor Inflation und Marktschwankungen
- Unabhängigkeit: regelmäßige, planbare Cashflows ermöglichen finanzielle Freiheit und strategische Flexibilität
- Entwicklungspotenzial: Erweiterungsmöglichkeiten erhöhen das Wertsteigerungspotenzial der Immobilie

- Diese gemischt genutzte Gewerbeliegenschaft bietet eine solide bis sehr gute Rendite, eine wertgesicherte Einnahmenstruktur und eine Investitionsmöglichkeit, die langfristige Unabhängigkeit und Planungssicherheit vereint.

Bei Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Bogumila Daum

Mag. Bogumila Daum

+43660/5247423

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

U-Bahn <8.000m

Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap