

## **Gewerbegrundstück direkt an der B17 in Guntramsdorf**



**Objektnummer: 8359/180**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück        |
| <b>Land:</b>             | Österreich        |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2353 Guntramsdorf |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1,75 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1,75 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1,75 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                   |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH  
Maria Theresien-Gasse 6/9  
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

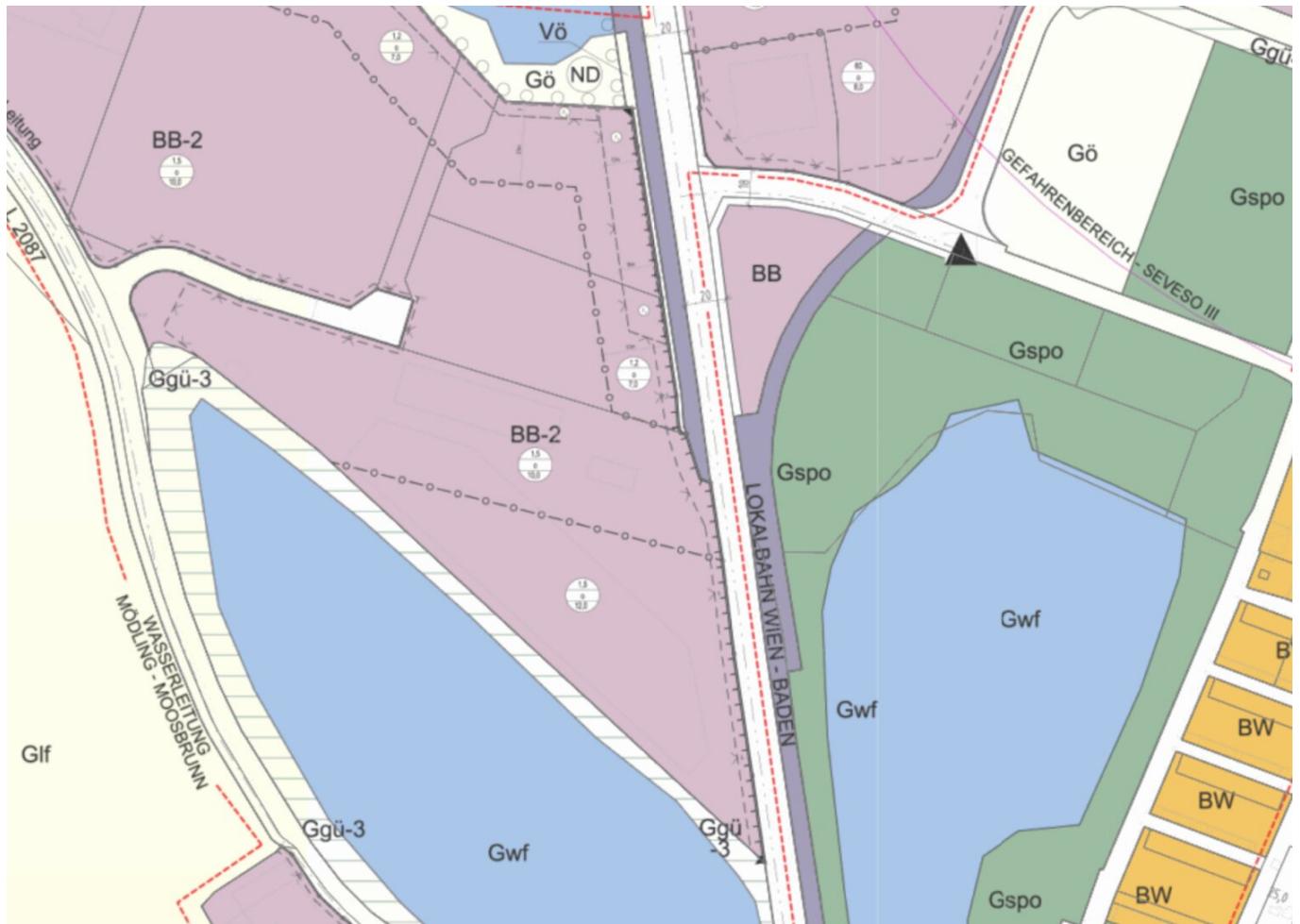
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

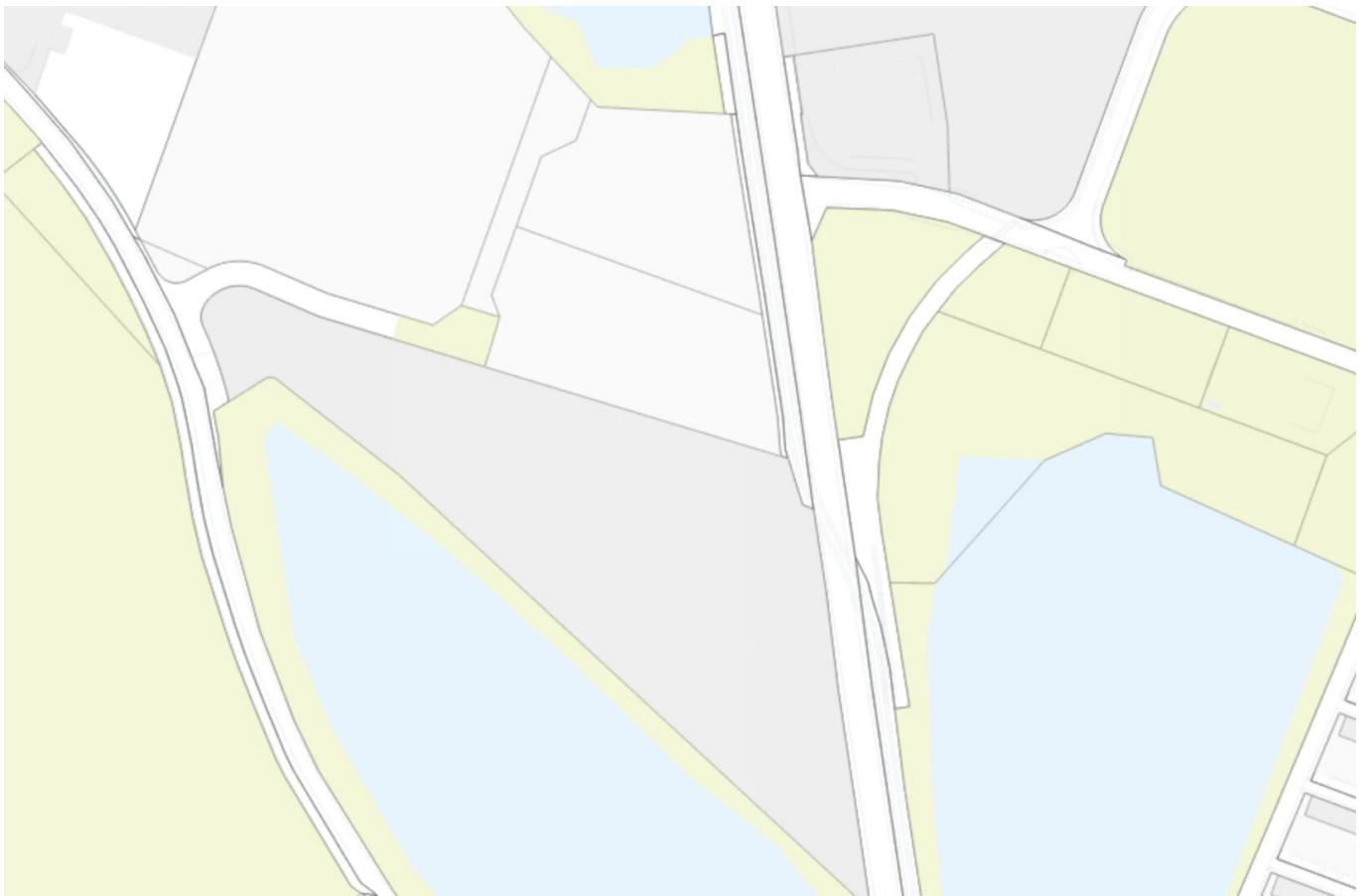














# Objektbeschreibung

## Grundstücksbeschreibung:

Das Grundstück umfasst insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Eine Teilung des Grundstücks ist möglich, sodass Einheiten ab min. 2.000 m<sup>2</sup> gepachtet werden können. Dadurch eignet sich das Grundstück sowohl für kleinere Unternehmen als auch für größere Betriebe, die mehr Fläche benötigen.

## Nutzungsmöglichkeiten:

Aufgrund der ausgezeichneten Lage und der flexiblen Teilungsmöglichkeiten ist das Grundstück ideal für eine Vielzahl von Nutzungen:

- **Industrie und Produktion:** Die Lage im Betriebsgebiet ermöglicht industrielle Nutzungen, die von der hervorragenden Verkehrsanbindung profitieren.
- **Lager:** Die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen macht das Grundstück besonders interessant für Lagerhallen.
- **Handel und Gewerbe:** Die hohe Sichtbarkeit an der B17 bietet optimale Bedingungen für Handels- und Gewerbebetriebe.
- **Dienstleistungen und Büroflächen:** Auch eine Nutzung als Büro- oder Dienstleistungsstandort ist denkbar, insbesondere für Unternehmen, die eine gute Erreichbarkeit und repräsentative Lage schätzen.

## Infrastruktur:

Das Betriebsgebiet Guntramsdorf ist bestens erschlossen. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) sind vorhanden und garantieren einen schnellen und unkomplizierten Start für Ihr Unternehmen.

## Pachtkonditionen:

- **Gesamtfläche:** 10.000 m<sup>2</sup>

- **Teilgrund:** Einheiten ab 2.000 m<sup>2</sup>
- **Pachtpreis:** Auf Anfrage (abhängig von Fläche und Nutzung)
- **Verfügbarkeit:** Sofort verfügbar

## **Vorteile:**

- **Flexible Flächengestaltung:** Teilung ab 2.000 m<sup>2</sup> möglich
- **Exzellente Verkehrsanbindung:** Direkte Lage an der B17, Nähe zu A2 und S1
- **Gute Erschließung:** Alle notwendigen Anschlüsse vorhanden
- **Hohe Sichtbarkeit:** Perfekte Lage für gewerbliche Nutzung mit Publikumsverkehr

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap