

**Moderne, bestens ausgestattete KFZ-Werkstatt, auch für  
§57 Überprüfungen, Hebebühnen, E-Ladestation und  
Personalräume!**



**Objektnummer: 6618**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Halle / Lager / Produktion - Werkstatt |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3003 Gablitz                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2017                                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                 |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 96,77 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                      |
| <b>WC:</b>                           | 1                                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 18,02 kWh / m <sup>2</sup> * a         |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,85                                   |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.200,00 €                             |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.200,00 €                             |
| <b>USt.:</b>                         | 640,00 €                               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

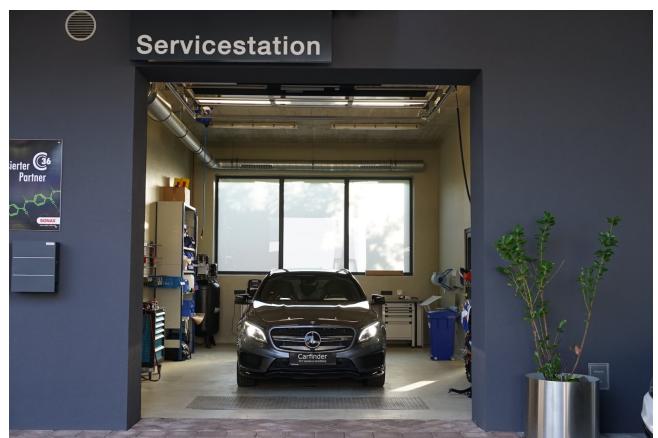
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

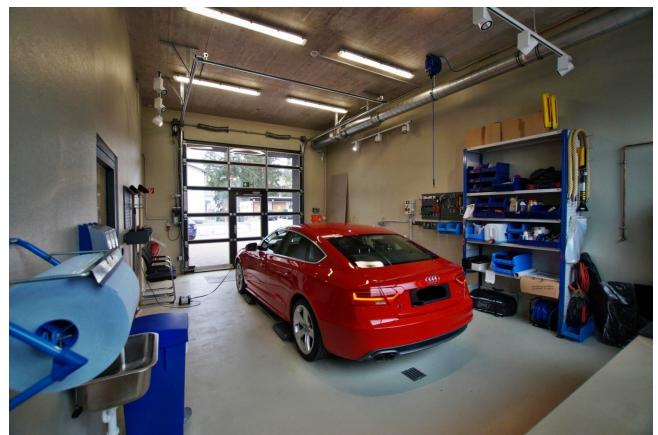
## Ihr Ansprechpartner



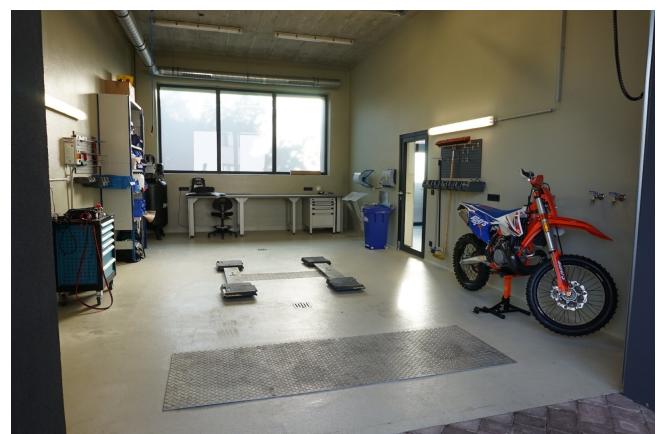
**Martin Fuchsbauer, MBA**

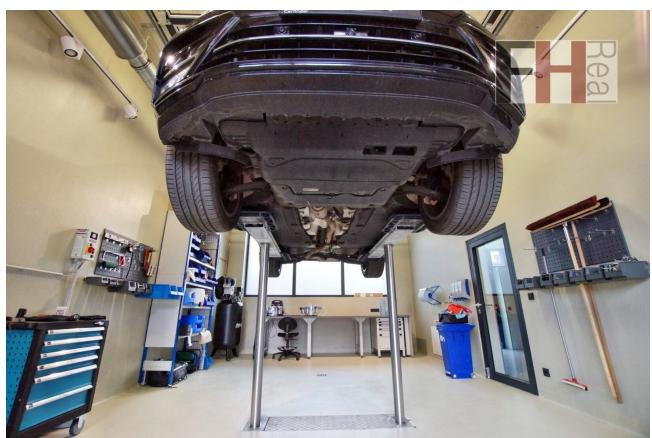
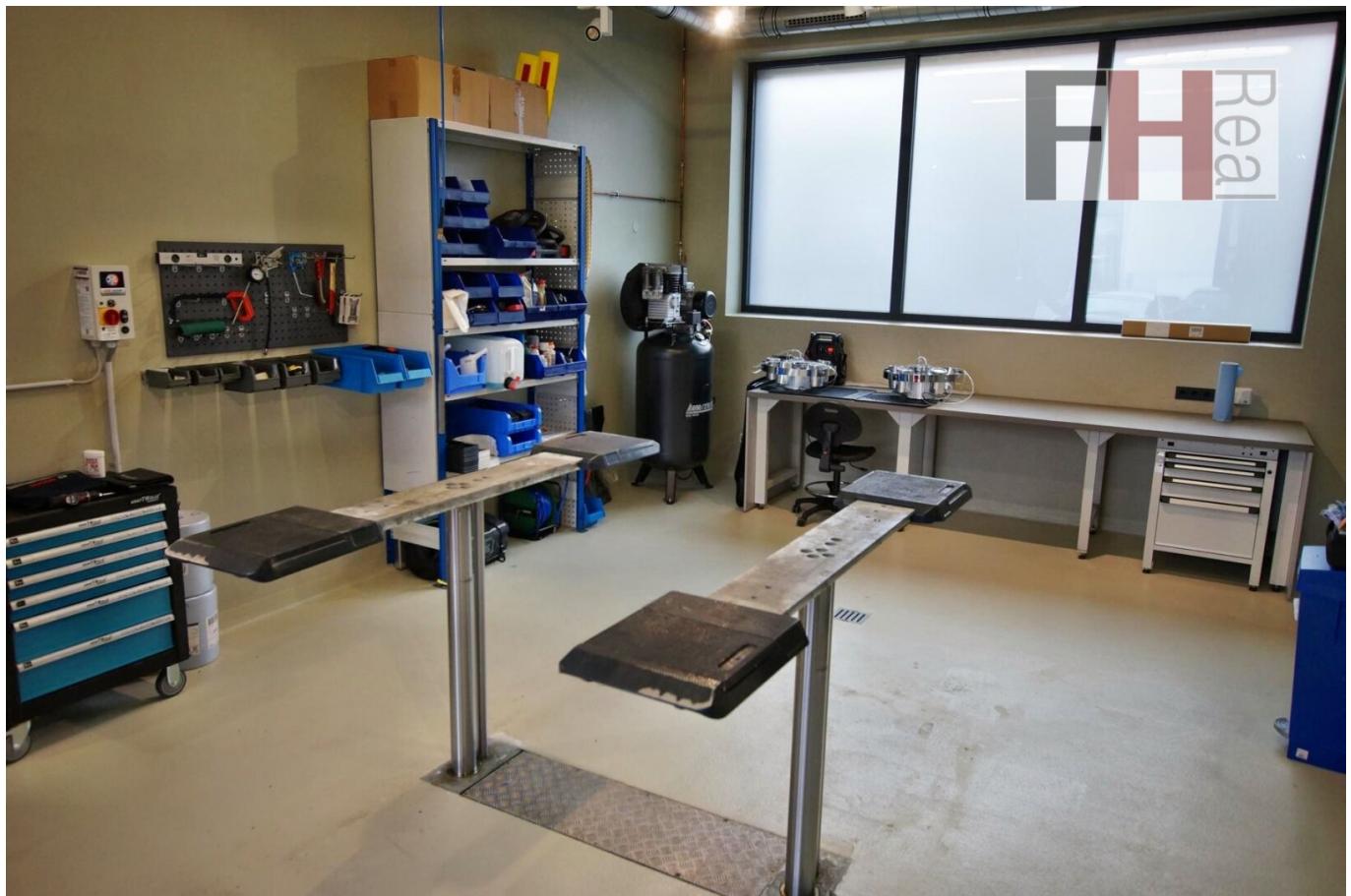
FH-Real GmbH Immobilienkanzlei  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf



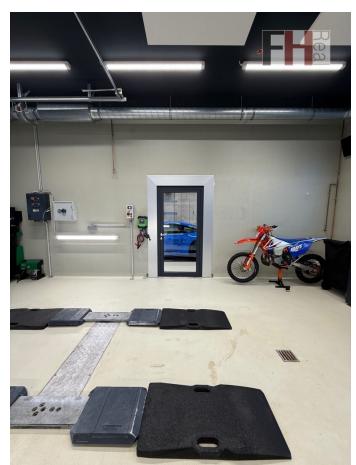


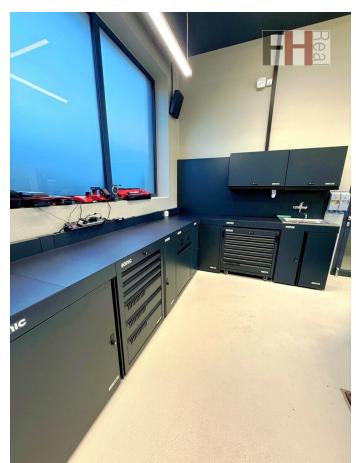
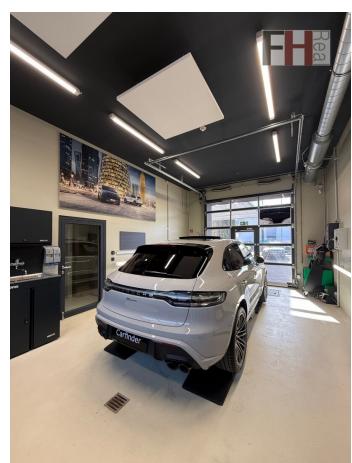


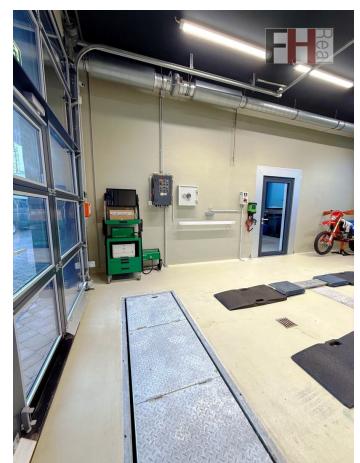


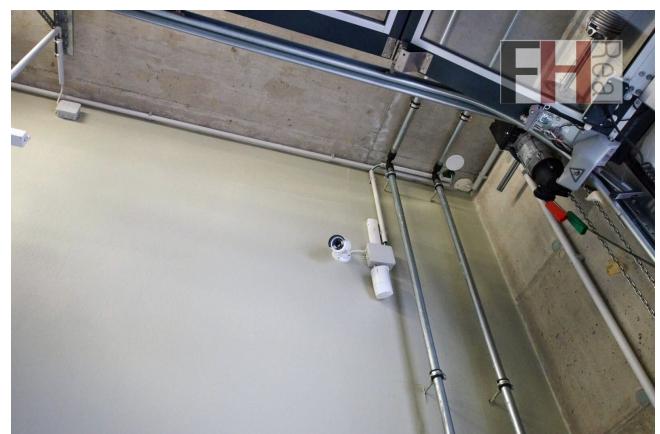
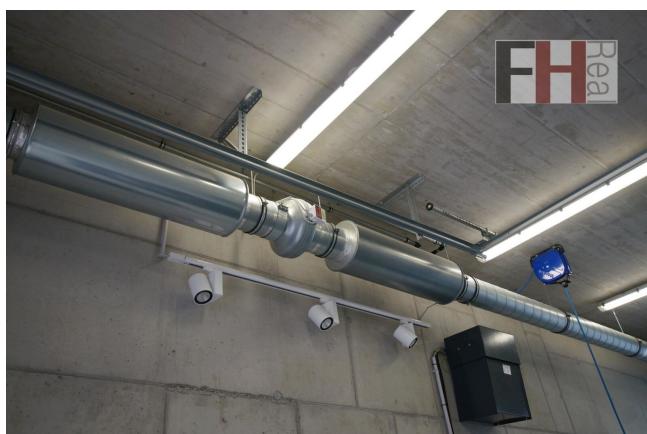


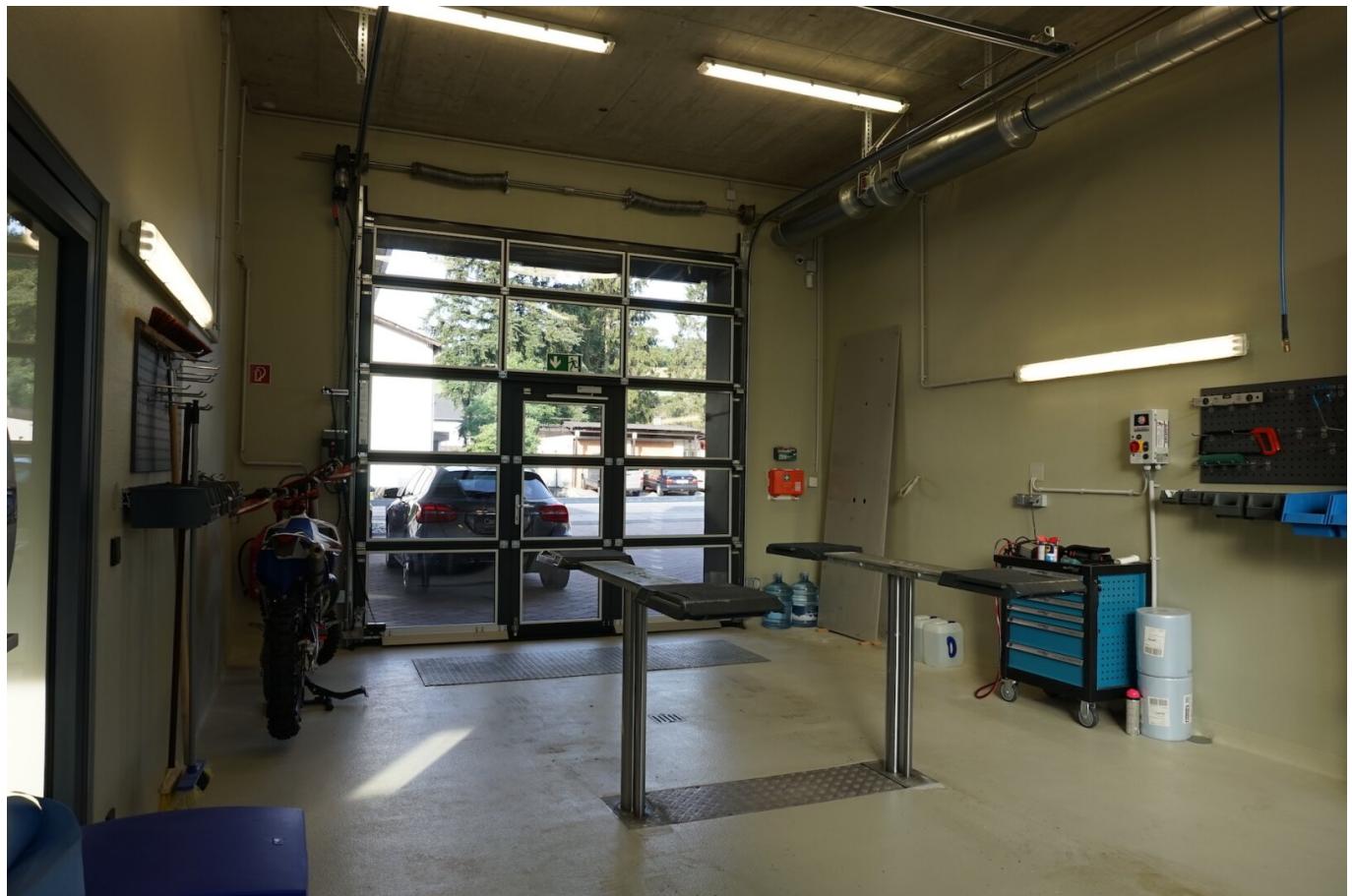














## Objektbeschreibung

Die KFZ-Werkstatt liegt vorteilhaft in Gablitz/Purkersdorf direkt an der B1. Das Einzugsgebiet ist nahezu ideal und erstreckt sich daher vom Tullnerfeld, Riederberg, Mauerbach, Pressbaum bis hin zu den Wiener Außenbezirken. Eingebettet in die Gewerbeliegenschaft eines erfolgreichen Autohändlers im gehobenem Segment ergibt sich eine Menge an Geschäftssynergien. Die vollwertige Ausstattung der KFZ-Werkstatt ermöglicht

- KFZ-Reparaturen
- §57a Überprüfungen
- Jahresservice gem. Herstellerangaben,
- Servicearbeiten jeder Art wie z.B. Ölwechsel, Bremsen, Zahnriemen, Klimaanlage uvm.,
- Windschutzscheibenservice,
- Reifenwechsel,
- Parkdellen und Hagelschädenreparaturen

In Absprache mit dem Eigentümer stehen auch Werbeflächen an der stark frequentieren B1 und im Eingangsbereich zur Verfügung.

Gesamthaft werden 2 Boxen mit 43m<sup>2</sup> und 40m<sup>2</sup> vermietet. Diese können auf Wunsch mit einem Durchgang verbunden oder aber auch mittels Entfernung der Trennwand zu einer großen Halle mit mehr als 80m<sup>2</sup> umgestaltet werden. Die Nebenräume wie Aufenthaltsraum, Waschbereich mit Dusche und Toilette umfassen mehr als 15m<sup>2</sup>.

Die Grundausstattung der Werkstatt lässt keine Wünsche offen, hervorzuheben sind unter anderem die Niederflurhebebühnen, ein Rollenbremsenprüfstand, den Kombiabgastester, das Scheinwerfereinstellgerät, eine Abluftanlage, eine Druckluftanlage, Ölabscheider, Sektionaltore mit Tür und die Bodenheizung, welche effizient durch eine moderne Luftwärmepumpe

betrieben wird. Die Ausstattung entspricht grundlegend einer KFZ-Werkstatt auch zur §57-Überprüfung.

Angeboten wird eine Vermietung auf 5 Jahre mit Verlängerungsoption von weiteren 5 Jahren, wobei durch eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen dem Eigentümer und dem Mieter der Werkstatt durchaus weitere Verlängerungen vorstellbar sind. Die Kaution beträgt 6 Monatsmieten, die Miete selbst € 3.200,-- + 20% Ust. Die Betriebskosten werden individuell dargestellt und sind je nach Bedarf und Aufwand mit dem Eigentümer zu vereinbaren.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at). Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer +43 664 8163170 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Straßenbahn <10.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap