

# Multifunktionales Gewerbeobjekt nach modernsten Standards



**Objektnummer: 374**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gewerbepark B17/II, Straße 3
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2524 Teesdorf
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.698,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	1.232,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	466,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 53,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	2.725.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.604,83 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Monika Ribarski

Ribarski Real Estate GmbH  
Mühlgasse 8  
2544 Leobersdorf

H +43 676 686 4444

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





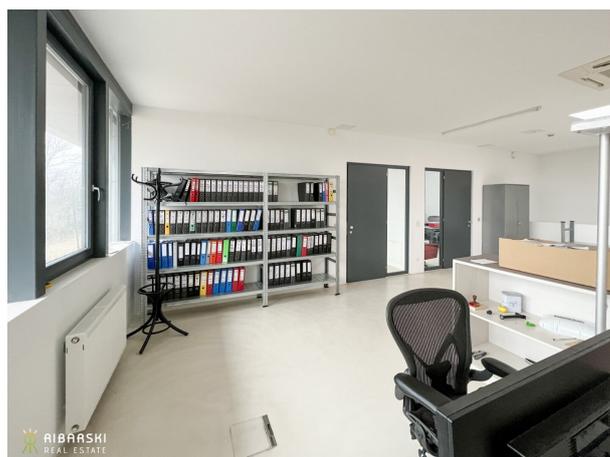
 AIBASKI  
REAL ESTATE



 AIBASKI  
REAL ESTATE



 AIBASKI  
REAL ESTATE





 AIBASKI  
REAL ESTATE



 AIBASKI  
REAL ESTATE



 AIBASKI  
REAL ESTATE



**ANSICHT NORD**



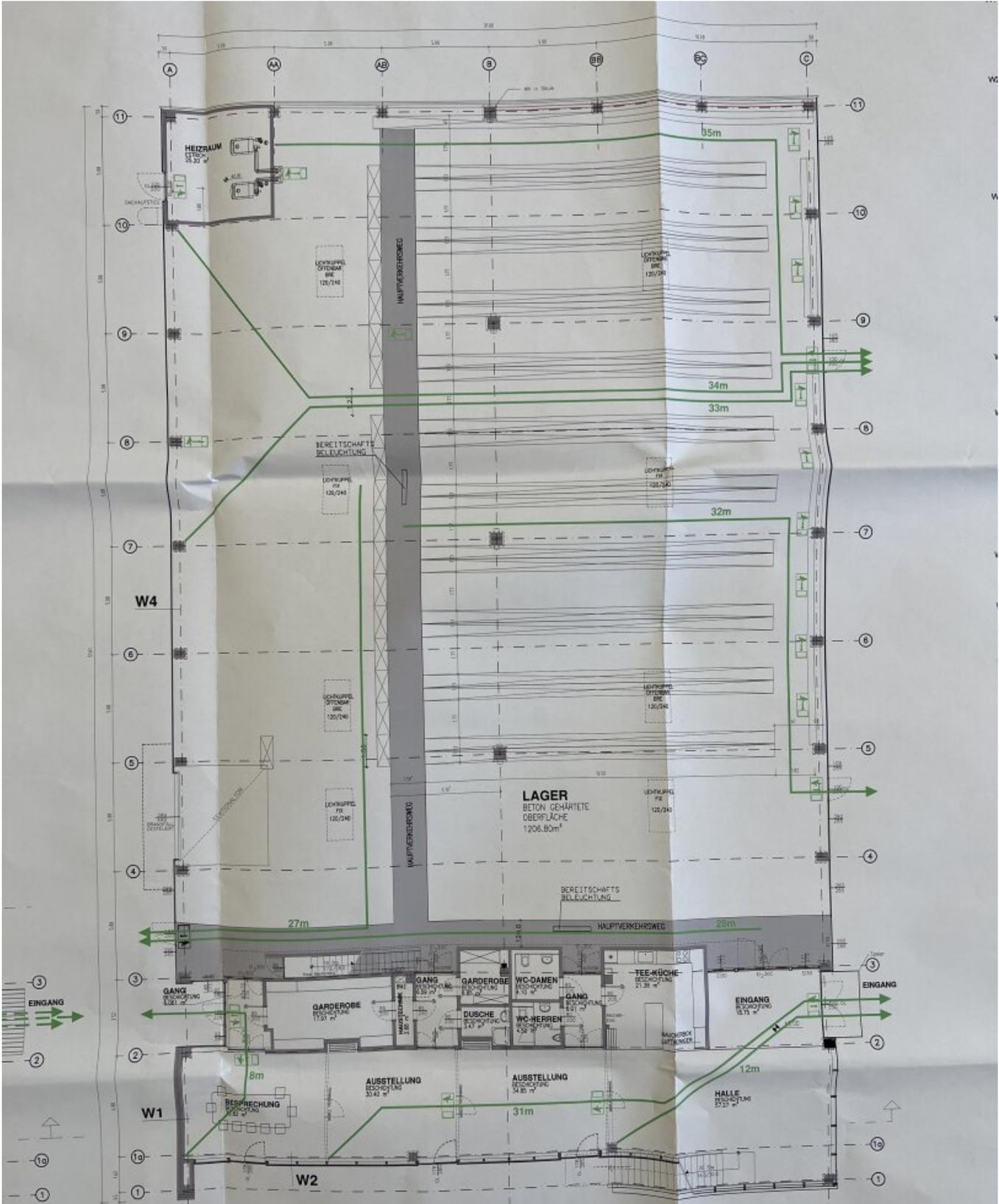
GRU

**ANSICHT SÜD**



GR

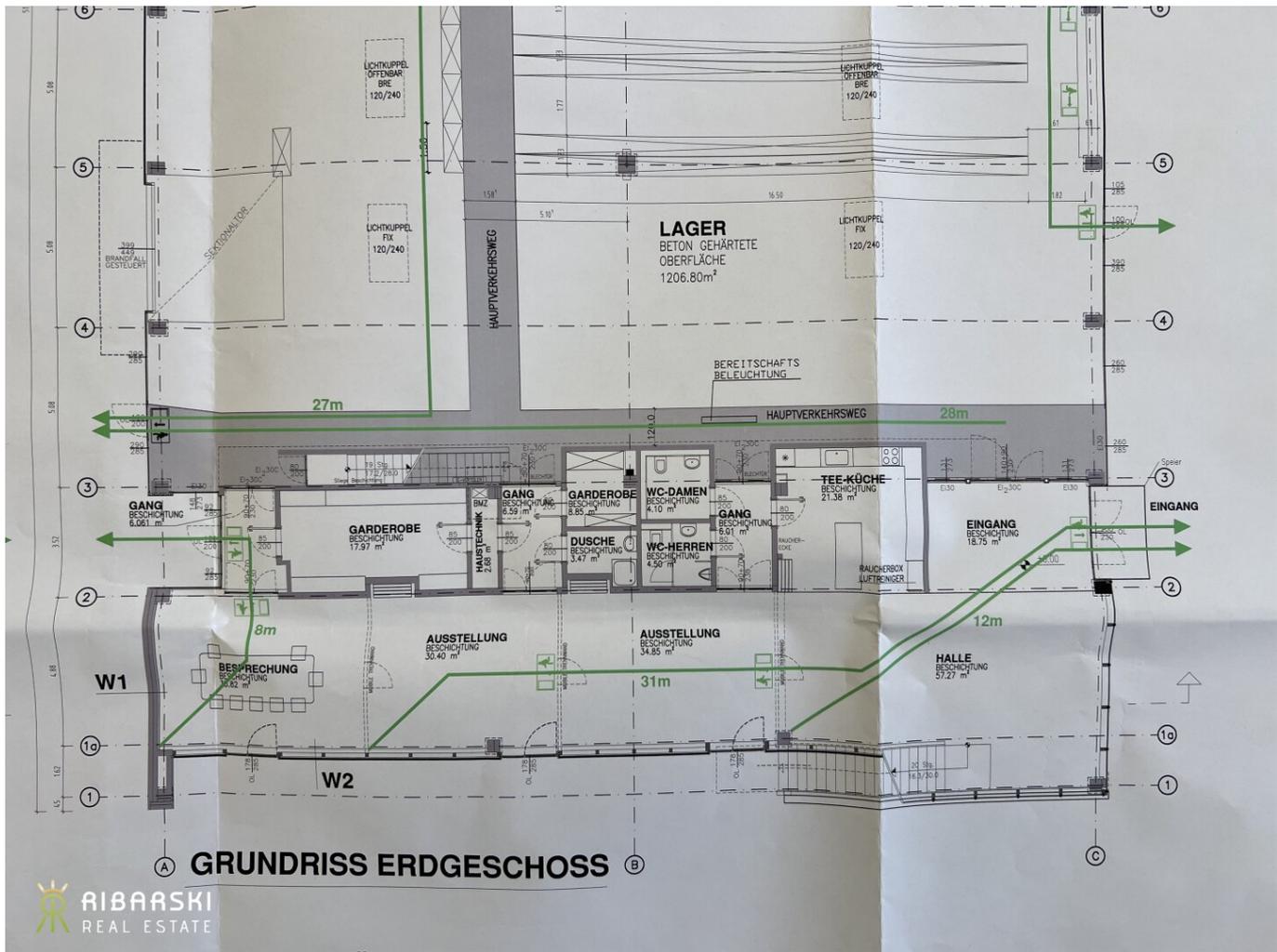




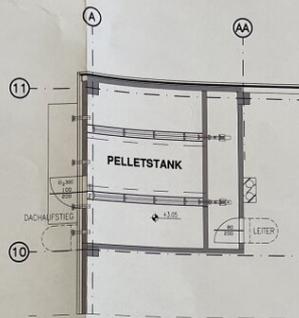
**RIBARSKI**

REAL ESTATE

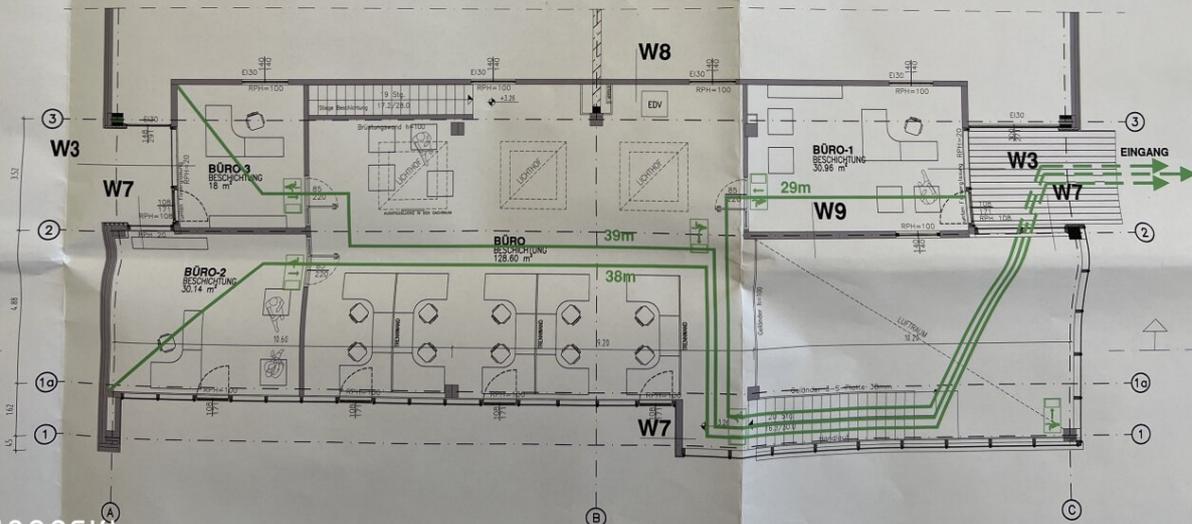
SCHNITT BÜRO



# GRUNDRISS PELLETSRAUM-OG



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes und in ansprechender Bauweise errichtetes Gewerbeobjekt mit zwei Bürotrakten und einer Lagerhalle im Gewerbepark Teesdorf. Alle Flächen sind bestandsfrei, die Optionen auf Erweiterung/Vergrößerung oder flexible Nutzung sind gegeben.

### HIGHLIGHTS

- Gute Verkehrsanbindung
- Multifunktionale Nutzbarkeit: Gewerbe, Handel, Büro
- Lagerhalle mit Fußbodenheizung
- Bürotrakt im OG und UG klimatisiert
- Großes Erweiterungspotenzial
- Guter Zustand – Baujahr 2009
- Carport mit 6 Stellplätzen
- Subvermietbare Außenfläche
- 100 % bestandsfrei

### FAKTEN

GEBÄUDEART Halle mit Büro

VERMIETUNGSGRAD bestandsfrei

TRANSAKTIONSART Asset Deal

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 7.453 m<sup>2</sup>

### BESTAND

FUSSBODENHEIZUNG Pellets

HALLE LICHTE HÖHE durchgängig ca. 6,50 m

BÜROTRAKT EG klimatisiert, Trennwände

BÜROTRAKT OG klimatisiert, bis zu 30 AP

HEIZWÄRMEBEDARF BÜRO 53,6 kWh/m<sup>2</sup>/a

HEIZWÄRMEBEDARF LAGER 108,5 kWh/m<sup>2</sup>/a

## MIETERTRAG

SOLL-RENDITE netto p.a. 7,00 %

SOLL-MIETERTRAG p.a. € 191.000,-

## POTENZIAL

BRUTTOGESCHOSSF. Bestand ca. 1.885 m<sup>2</sup>

BRUTTOGESCHOSSF. Ausbau ca. 6.250 m<sup>2</sup>

MAX. MÖGLICHE BGF ca. 8.135 m<sup>2</sup>

max. mögliche Bauhöhe 12 m

Subvermietbare Außenfläche ca. 2.000 m<sup>2</sup>

Kontaktieren Sie uns für nähere Details.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.850m

Apotheke <1.925m

Klinik <2.675m

Krankenhaus <4.300m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.825m

Schule <1.700m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.525m

Bäckerei <1.700m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.900m

Geldautomat <1.900m

Post <2.350m

Polizei <2.350m

**Verkehr**

Bus <875m

Bahnhof <2.725m

Autobahnanschluss <2.250m

Straßenbahn <4.175m

Flughafen <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap