

**Vermietete Halle in Gablitz, Grundstück 5473m<sup>2</sup>,  
Nutzfläche ca. 2076m<sup>2</sup>, erweiterbar um ca. 540m<sup>2</sup>, freie  
Teilfläche derzeit ca. 200m<sup>2</sup>, Rendite ca. 6,6%!**



**Objektnummer: 6804**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Nutzfläche:</b>	2.076,92 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	198,98 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	2.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

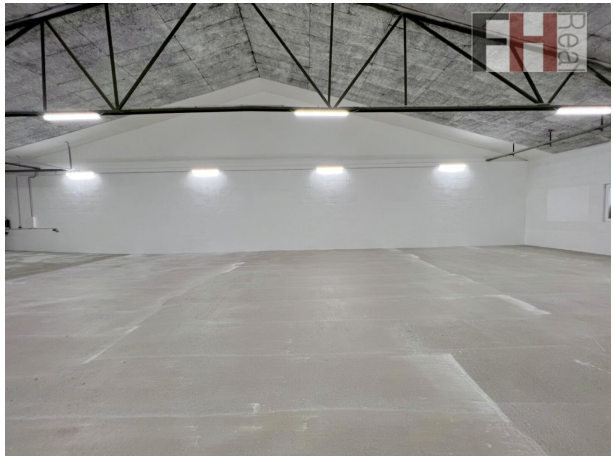


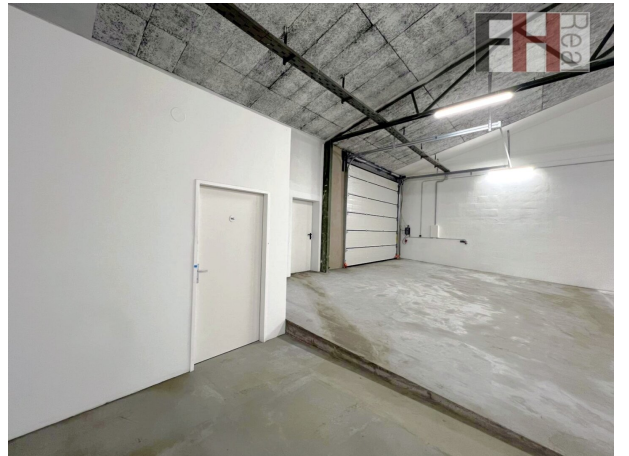
### **Martin Fuchsbauer, MBA**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf

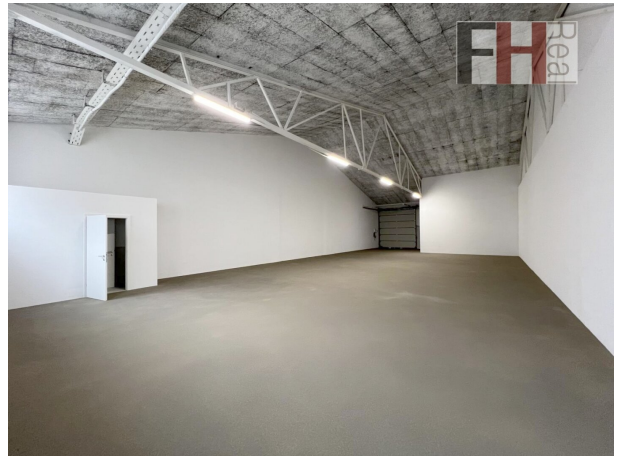
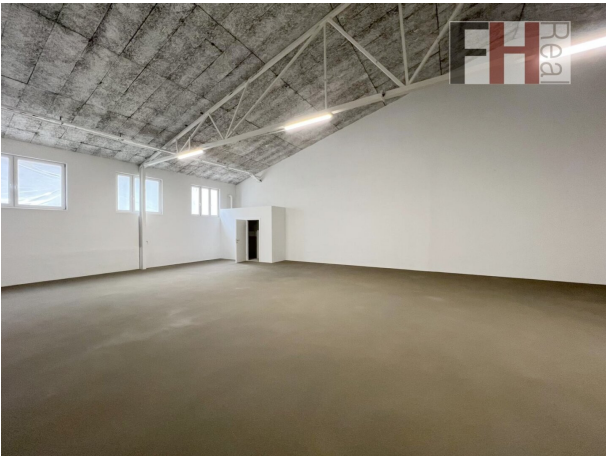
T +43 2231 61926  
H +43 664 8163170

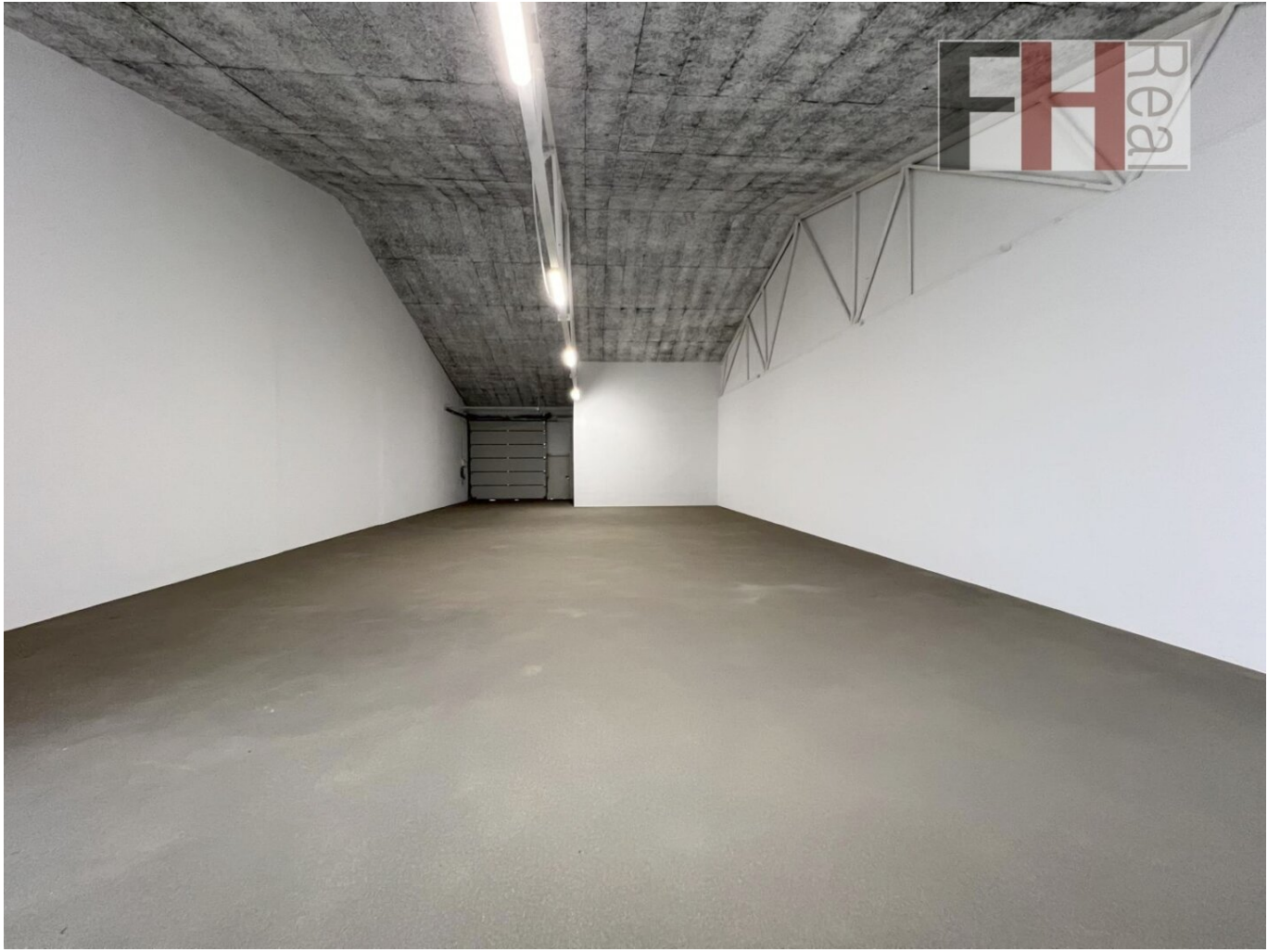
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

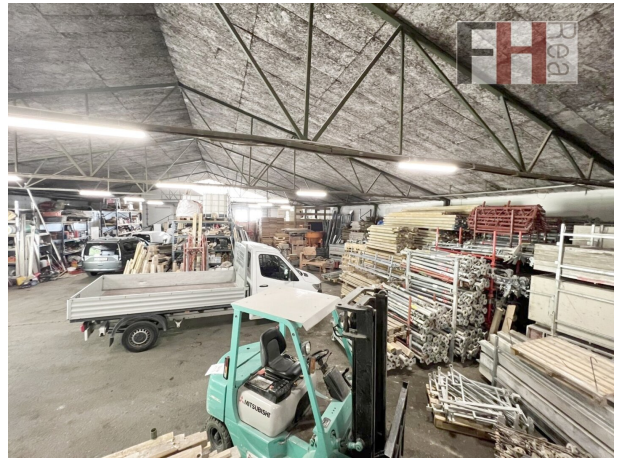




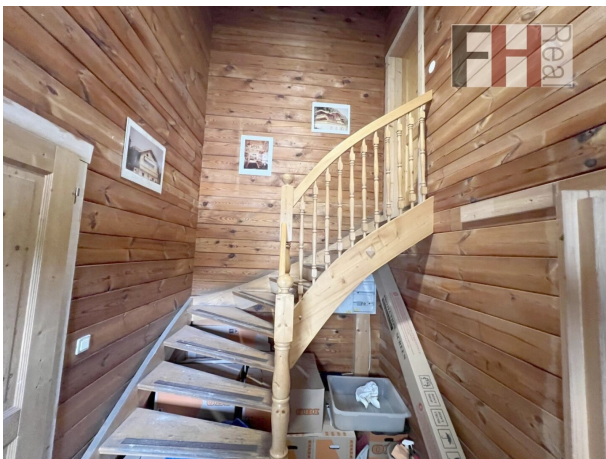




















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine große Halle auf einer **Grundstücksfläche von 5.473m<sup>2</sup>, Widmung Bauland Betriebsgebiet, 60%ige Bebauungsdichte, offen oder gekuppelt, Gebäudehöhen 8,0/11,0.**

Von der gesamten **Nutzfläche von ca. 2076m<sup>2</sup>** sind 1876m<sup>2</sup> gut vermietet, eine Teilfläche von ca. 200m<sup>2</sup> ist noch frei und kann entweder selbst genutzt oder vermietet werden. Zusätzlich können noch mehr als 500m<sup>2</sup> Flächen dazugebaut werden. Das komplette Dach wurde erst kürzlich mit Wärmedämmplatten erneuert!

Der vermietete, größte Teilbereich ist eine Halle mit ca. 900m<sup>2</sup> Nutzfläche mit zusätzlichen 204m<sup>2</sup> Büro/Lager-Räumlichkeiten. 2 weitere, vermietete Teilbereiche mit jeweils ca 290m<sup>2</sup> sind mit Waschplatz und Toilette ausgestattet. Weitere 180m<sup>2</sup> sind als Lager vermietet.

Die Hallen haben eine Höhe von 4 Metern, wobei der Giebelbereich nochmals ca. 3 Meter hoch ist. Ein- und Ausfahrt in die jeweiligen Teilbereiche wurde mit elektrisch betriebenen Einfahrtstoren mit einer Durchfahrtshöhe von ca. 3,30 Meter ausgestattet.

**Die aktuelle Nettomiete der vermieteten Hallenbereiche im Ausmaß von 1.876m<sup>2</sup> beträgt derzeit € 128.484/Jahr, freier Hallenbereich 200m<sup>2</sup> netto ca.18.000/Jahr = Rendite 6,66%!**

Die Einreichplanung für die erweiterte Flächen netto im Ausmaß von gesamt ca. 540m<sup>2</sup> (davon eine Halle von ca. 407m<sup>2</sup> und Büro/Lager von ca. 130m<sup>2</sup>) wurde bereits erstellt und ist in der finalen Abstimmung mit den Behörden.

Versorgung: Wasser, Kanal, Strom

Lage: am Ortsrand von Gablitz ca. 5 km vom Zentrum Purkersdorf, gute Erreichbarkeit durch die Zufahrt über die B1, direkt vor der Liegenschaft führt die lokale Buslinie mit der Anbindung zur S-Bahn in Purkersdorf und zum Bahnhof Hütteldorf mit der U4 Anbindung.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer, MBA unter [+43 664 816 3170](tel:+436648163170) zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at)

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Straßenbahn <10.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap