

**Moderne Gewerbeliegenschaft, ausgestattete  
KFZ-Werkstatt mit §57, E-Ladestationen, Showroom,  
Kunden- und Personalräume!**



**Objektnummer: 6865**

**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>                   | 354,97 m²                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                      |
| <b>WC:</b>                           | 3                                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 18,02 kWh / m² * a                     |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,85                                   |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 12.000,00 €                            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 12.000,00 €                            |
| <b>USt.:</b>                         | 2.400,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                        |

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



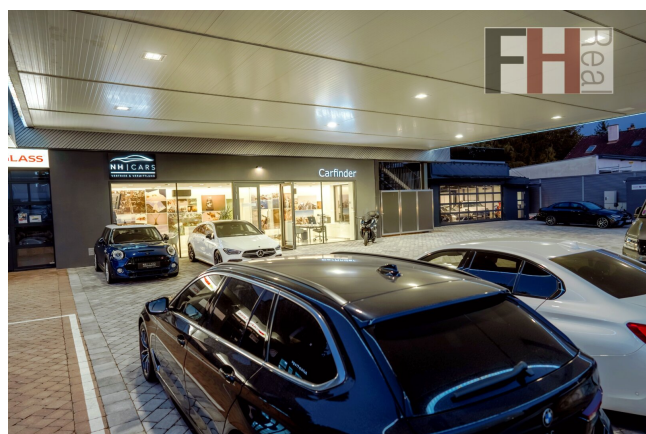
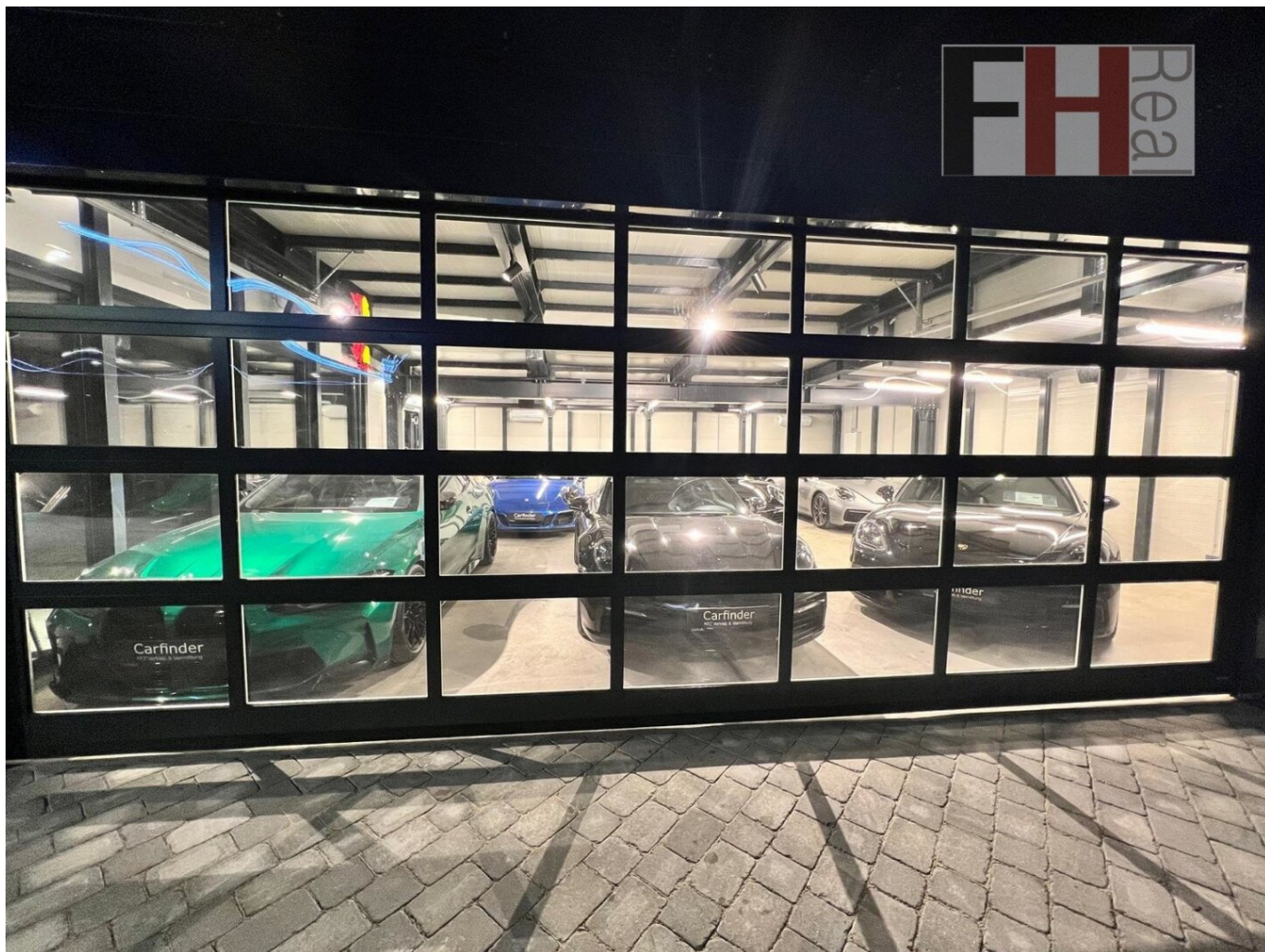
**Martin Fuchsbauer, MBA**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf

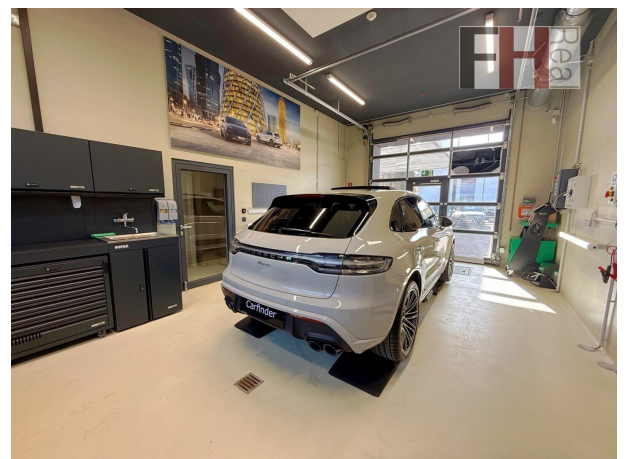
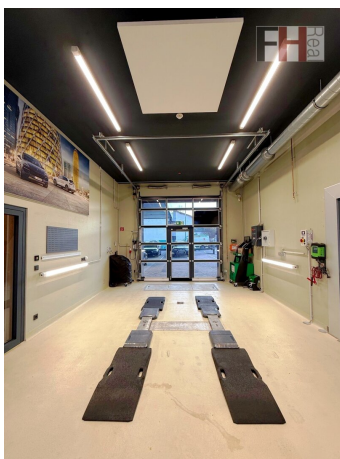
T +43 2231 61926

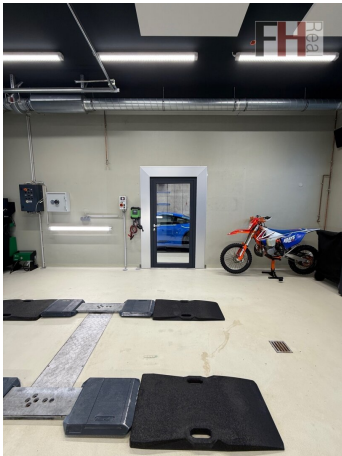


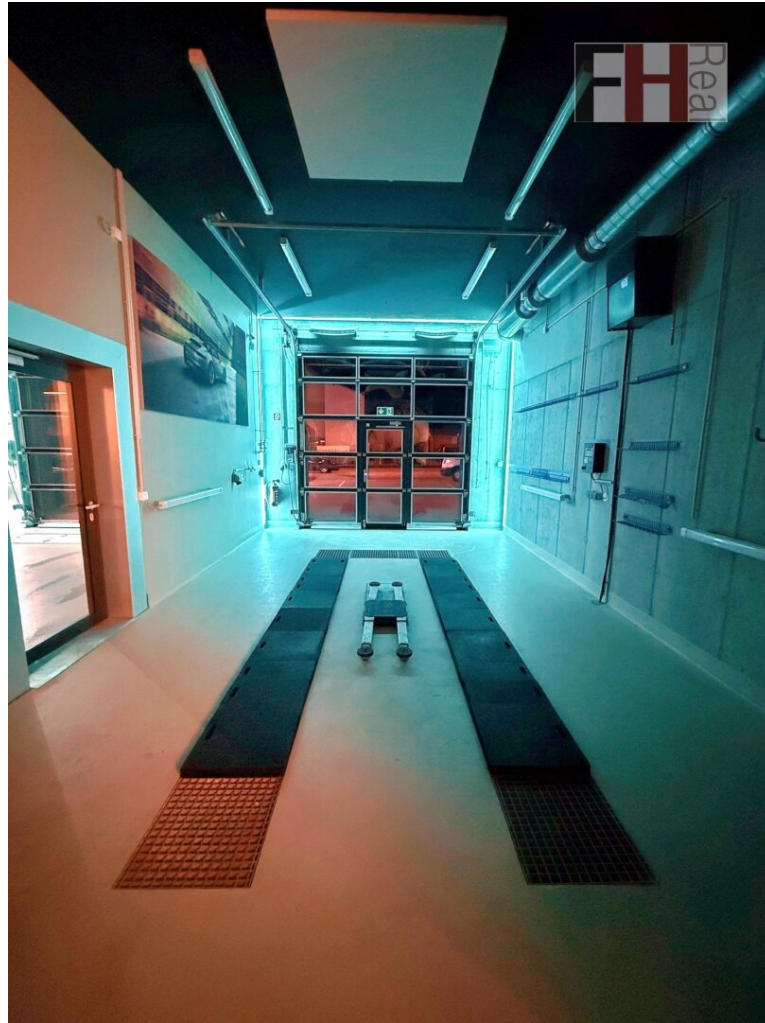








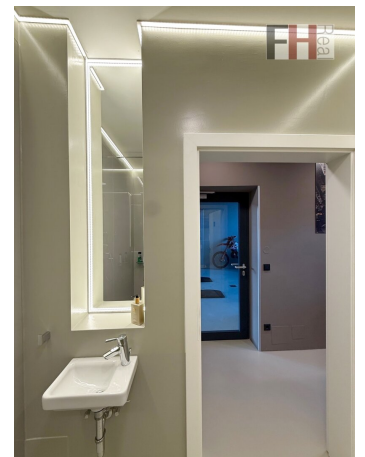














## Objektbeschreibung

**Vermietet wird eine erfolgreich geführte Gewerbeliegenschaft eines Autohändlers, vollausgestattet als KFZ-Werkstatt, auch für andere Gewerbe geeignet. Große Freiflächen, Showroom, perfekte Frequenzlage!**

Das neue Autohaus 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. Die moderne, stylische Liegenschaft ist derzeit perfekt ausgestattet für ein Autohaus mit Rundum-Service. Aufgrund der guten Lage und der Sichtbarkeit direkt an der B1 ist aufgrund der Werbemöglichkeiten eine Etablierung einer Vielzahl an Gewerbebetrieben möglich.

Die jetzige Ausstattung ermöglicht KFZ-Reparaturen, §57a Überprüfungen, Aufbereitungarbeiten, Servicearbeiten jeder Art wie z.B. Ölwechsel, Bremsen, Zahnriemen, Klimaanlage uvm.

Vermietet wird das komplette Erdgeschoss der Liegenschaft mit einer überdachten Freifläche von rund 290m<sup>2</sup> und einer weiteren Fläche im Außenbereich von ca. 300m<sup>2</sup>. Zusätzlich steht ein vollklimatisierter Showroom mit mehr als 110m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die KFZ-Werkstatt selbst bietet 2 KFZ- Boxen mit 43m<sup>2</sup> und 40m<sup>2</sup>, welche mit einem Durchgang verbunden sind, Diese 2 Boxen sind direkt mit einem ca. 15 m<sup>2</sup> großen Aufenthaltsraum mit kleiner Küche und einem Waschbereich mit Dusche und Toilette verbunden. Die Grundausstattung der Werkstatt läßt keine Wünsche offen, hervorzuheben sind unter anderem die Niederflurhebebühnen, ein Rollenbremsenprüfstand, ein Kompressor, den Kombiabgastester, das Scheinwerfereinstellgerät, eine Abluftanlage, eine Druckluftanlage, Ölabscheider, Sektionaltore mit Türen, E-Ladestationen und vieles mehr. Weiters steht noch eine Aufbereitungsbox bzw. ein Waschplatz für 2 PKWs zur Verfügung.

Die modernen, klimatisierten Büroräumlichkeiten mit vielen Glasflächen und mit Blick auf den Außenbereich sind in 2 Büros, einen Kundenaufenthaltsraum mit kleiner Küchenausstattung und hochwertig ausgestatteten Toiletten gegliedert.

Beheizt wird die ganze Liegenschaft mit einer Fußbodenheizung, welche effizient durch eine moderne Luftwärmepumpe, kombiniert mit einer großen Photovoltaikanlage, betrieben wird. Zusätzlicher Lagerraum befindet sich mittels Container im hinteren Bereich der Liegenschaft.

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

Angeboten wird eine Vermietung auf 10 Jahre mit Verlängerungsoption von weiteren 5 Jahren, wobei durchaus weitere Verlängerungen vorstellbar sind. Die Kautions beträgt 4 Monatsmieten,

die Miete selbst € 12.000,-- + 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