

**+NEU+ Einzigartiges GEWERBEOBJEKT mit vielseitigen  
NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN und großem  
BETRIEBSGRUNDSTÜCK in DEUTSCHKREUTZ +**



**Objektnummer: 8160**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7301 Deutschkreutz
<b>Lagerfläche:</b>	758,43 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	395,51 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.908.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Rosegggasse 8  
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517

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















































## Objektbeschreibung

### „Hochwertige Gewerbeliegenschaft auf über 5.900 m<sup>2</sup> – ideal für Bau, Produktion, Handel oder Logistik“

#### Adresse:

Gewerbestraße, 7301 Deutschkreutz, Mittelburgenland

Grundstücksgröße: **5.914 m<sup>2</sup>** (Widmung: **Bauland-Betriebsgebiet**)

#### Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Liegenschaft in Deutschkreutz bietet eine hervorragende Kombination aus Büro-, Hallen- und Lagerflächen mit großzügiger Außenanlage. Das gesamte Areal ist betrieblich optimal erschlossen und ermöglicht eine Vielzahl von Nutzungen im gewerblichen oder industriellen Bereich.

Die Immobilie besticht durch ihren gepflegten Zustand, die hochwertige Bauweise, durchdachte Flächenaufteilung sowie umfangreiche Infrastruktur wie Videoüberwachung, asphaltierte Zufahrten und elektrische Einfahrtstore.

#### Grundstück & Außenanlagen

- Grundstücksgröße: **5.914 m<sup>2</sup>**  
(davon 1.579 m<sup>2</sup> Baufläche Gebäude und 4.335 m<sup>2</sup> Betriebsfläche)
- **Widmung:** Bauland – Betriebsgebiet (BB)
- **Befestigung:** 60 cm Rollierung mit 10 cm Asphalt – für Schwerlastfahrzeuge geeignet
- **Zufahrt:** 3 elektrisch betriebene Schiebetore
- **Sickermulde** rund um das Grundstück
- **Vollständig eingefriedet** (Betonmauern + Zaunelemente)
- **Außenbereiche:**

- Asphaltierter Parkplatz & Vorplatz
- Überdachter Ladebereich mit Tankstelle
- Eisenbiegeplatz
- Terrassenbereich hinter dem Büro
- Lagerflächen für Betonelemente, Schotterboxen (verschiedene Körnungen)

### **Bürotrakt (EG – ca. 395,51 m<sup>2</sup>)**

- **Repräsentativer Windfang** mit Glasfront | 8,82 m<sup>2</sup>
- **Foyer mit Empfangsbereich & Schaltzentrale** | 59,88 m<sup>2</sup>
- **3 Einzelbüros** mit hochwertiger Möblierung | ca. 54 m<sup>2</sup> gesamt
- **Besprechungsraum** mit Massivtisch & 8 Stühlen | 31,93 m<sup>2</sup>
- **Komplett ausgestattete Küche** mit Kundenzone & Hinterausgang | 20,53 m<sup>2</sup>
- **Sekretariat mit moderner Technik & Möblierung** | 24,19 m<sup>2</sup>
- **Archivraum** mit maßgefertigten Schranksystemen | 19,67 m<sup>2</sup>
- **Lagerraum / Technikraum** mit Gastherme, Wasseruhr & Kamin | 16,82 m<sup>2</sup>
- **Garage** mit 2 elektrischen Sektionaltoren, Ölfangrinne & versiegeltem Boden | 67,46 m<sup>2</sup>

### **Hallenbereich (ca. 758,43 m<sup>2</sup>)**

- **Lagerhalle** in isolierter Stahlbauweise (10 cm Dämmung)
  - 2 große Sektionaltore (4,85 x 4,15 m)
  - Beidseitige LKW-Zufahrt
  - Versiegelter Betonboden | **698,63 m<sup>2</sup>**
- **Kleinteilemagazin, Werkstatt, Hochlager & Problemstofflager** | **59,80 m<sup>2</sup>**

- **Tankfläche überdacht** mit Seitenwand aus Profilblech | **104,40 m<sup>2</sup>**

## **Nebenträume / Sozialbereich**

- Verbindungsgang zur Halle & WC-Anlage | 13,23 m<sup>2</sup>
- **Sanitäräume (Damen & Herren getrennt)** mit Waschraum | 11,83 m<sup>2</sup>
- Gang zu Sozialraum | 10,37 m<sup>2</sup>
- **Sozialraum mit Spinden & Boiler** | 16,22 m<sup>2</sup>
- Lagerraum mit direktem Zugang zur Halle | 34,01 m<sup>2</sup>
- Verbindungsgang zur Garage | 6,08 m<sup>2</sup>

## **Infrastruktur & Lage**

- **Top-Gewerbelage** in Deutschkreutz mit hervorragender Anbindung
- Ortszentrum: ca. 500 m
- **Sopron (Ungarn): ca. 12 km**
- **Autobahnauffahrt S31 / A3:** wenige Fahrminuten
- **Wien:** ca. 1 Autostunde entfernt
- Gute Nahversorgung im Ort: Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Schulen, Banken etc.

## **Besonderheiten**

- **Videoüberwachung & Außenbeleuchtung** am gesamten Areal
- **Nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas geführt**
- **Anpassbare Nutzungsmöglichkeiten** – ideal für Bau-, Logistik-, Produktions- oder Handelsbetriebe

## **Zusammenfassung**

- **Gesamtfläche Grundstück:** 5.914 m<sup>2</sup>
- **Gesamte verbaute Nutzfläche:** ca. 1.250 m<sup>2</sup>
- **Widmung:** Bauland – Betriebsgebiet (BB)

Ein ideales Gewerbeobjekt für Unternehmen, die einen hochwertigen Standort mit viel Platz, guter Infrastruktur und sofortiger Nutzbarkeit suchen.

## **Kontakt**

Für nähere Informationen, Unterlagen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Beste Grüße,

### **Paul Kneisz**

Immobilientreuhand

Grabner Immobilien

? +43 (0)660 3 817 517

kneisz@grabner-immobilien.at

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 <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap