

**Hochwertige Gewerbe/ Lager/ Produktionshalle mit 810m<sup>2</sup>  
Nutzfläche + 40m<sup>2</sup> Bürotrakt.**



**Objektnummer: 715**

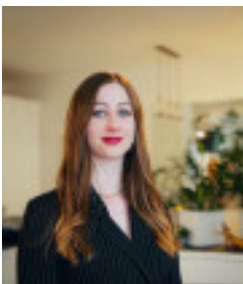
**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Hochregallager
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Weigelsdorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	850,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	810,34 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	39,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

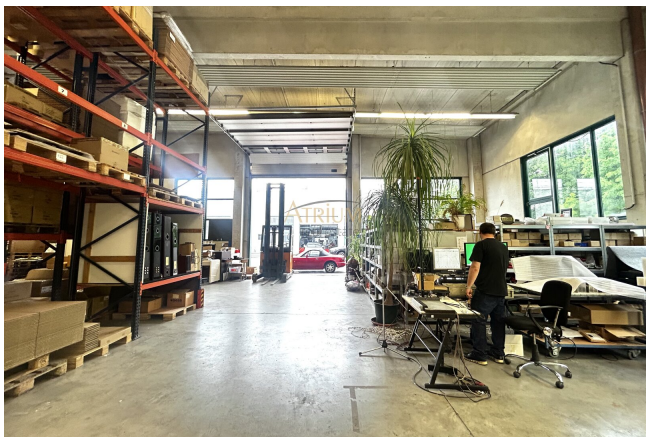


**Jessica Trenk**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T 013912230  
H +43 677 61510 881

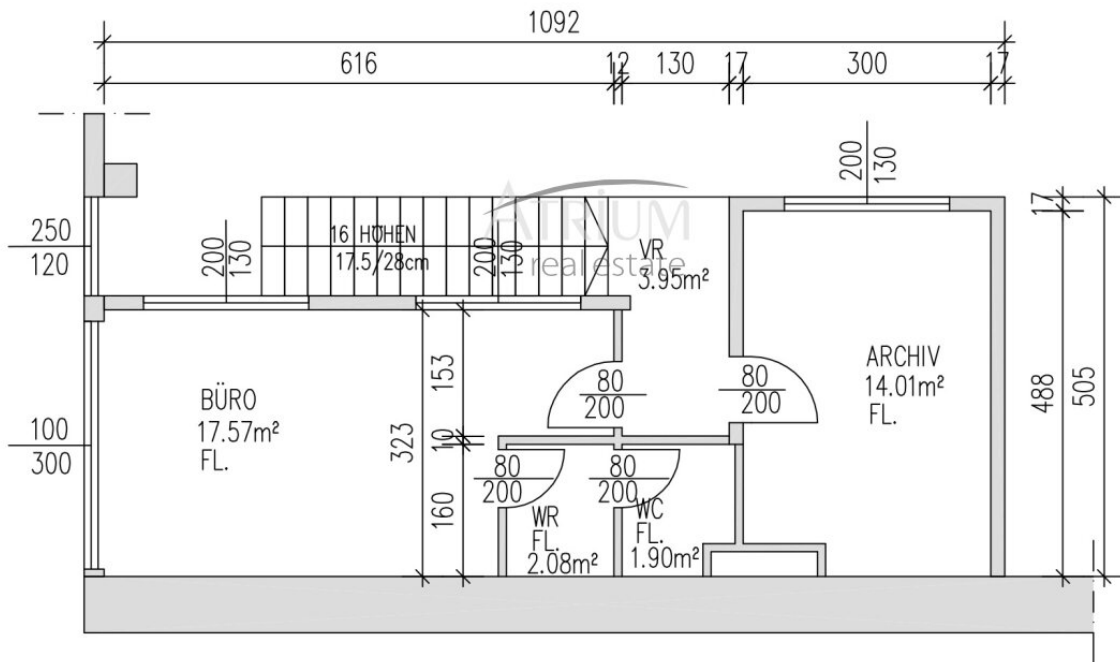


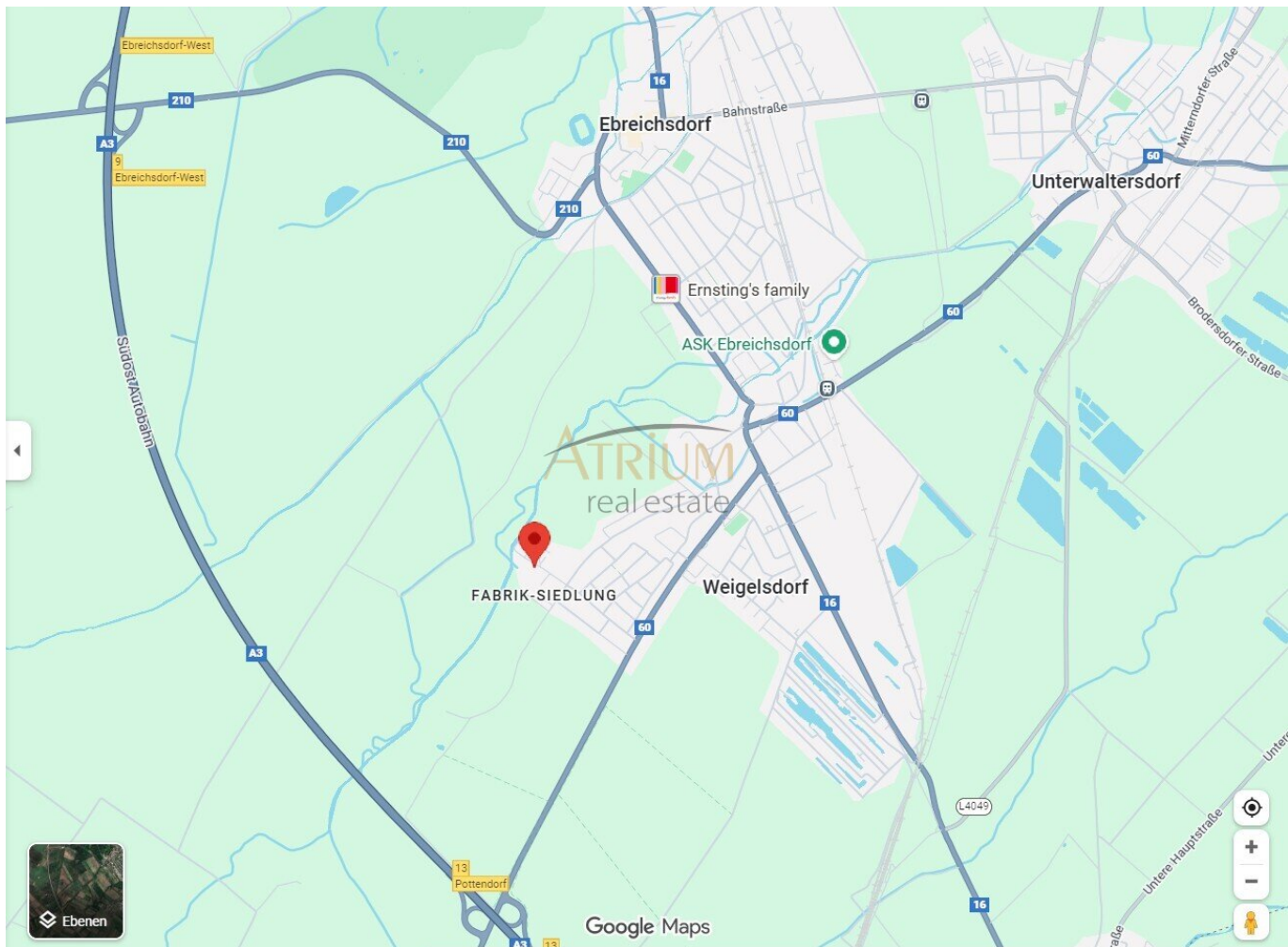






# GRUNDRISS 1.STOCK-HALLE 3





## Objektbeschreibung

**Sie haben die Idee und wir den passenden Ort dafür. Top modernisierte Lager-/ oder Produktionshalle für eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.**

Hier in Weigelsdorf, Bezirk Baden befindet sich das großflächige Firmenareal mit einer modernen Gewerbehalle von gesamt ca. 849,85m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgeteilt auf 810m<sup>2</sup> Lagerfläche und 40m<sup>2</sup> Bürofläche.

Die Kombination aus Grünruhelage und zentraler Lage bietet den perfekten Standort für IHR Unternehmen. Die Gewerbehalle mit einer Vielzahl an Glaselementen, zwei Sektionaltore mit einer Höhe von 4,5m und Breite von 4,4m, eine monolithische Hallenplatte, welche vor Einzug optisch saniert wird.

Auf Kosten des Vermieters wird das Objekt zusätzlich ausgemalt, ein Elektrobefund erstellt und die Einfahrtstore sowie Heizung aktuell gewartet. Aufgrund der hauseigenen Wasser-/ Stromversorgung und kommender PV - Anlage erfüllt das Firmenareal die Voraussetzungen für einen ÖKO - Gewerbepark. Diese Faktoren sind für die erneuerbare Energieerzeugung essenziell.

Des Weiteren verfügt das Objekt über eine Deckenhöhe von ca. 7m, LED - Deckenbeleuchtung, einen Aufenthaltsraum mit Küchenanschluss im Erdgeschoss und zwei Büros mit Sanitäreinrichtung im Obergeschoss. Die Stromabrechnung läuft über einen eigenen Zähler und wird laut Eigenverbrauch abgerechnet. Zahlreiche Firmen-/ Kundenparkplätze und individuelle Erweiterungsmöglichkeiten stehen auf Wunsch am Areal ebenfalls zur Verfügung.

### **Kosten im Überblick:**

Pauschalmiete exkl. BK.: € 6.900, -

Betriebskosten: ca. 0,70€ / m<sup>2</sup>

Kautions: € 40.000, - (mittels abstrakter Bankgarantie)

Provision: 3BMM: € 24.840, - inkl. 20% USt

### **Lagebeschreibung:**

Der Standort selbst befindet sich nur wenige Minuten von der Bundesstraße B16 entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zur Autobahn A3. Von hier aus erreichen Sie Wien und Wiener Neustadt bequem in ca. 30 Minuten. Das Areal befindet sich in einem videoüberwachten Gewerbegebiet mit elektrischem Einfahrtstor und Umzäunung ausgestattet.

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Frau Trenk gerne telefonisch unter **+43 677 615 10 881** oder per Mail unter **trenk@atrium-real.at** zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap