

## **BÜRO – 1 min. A3 Auffahrt Hornstein – VIELSEITIGE EINHEITEN ZUR MIETE**



Top 4.2. OG

**Objektnummer: 8230/175**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis  |
| <b>Land:</b>             | Österreich     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 7053 Hornstein |
| <b>Baujahr:</b>          | 2024           |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug      |
| <b>Alter:</b>            | Neubau         |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 111,50 m²      |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 111,50 m²      |
| <b>Bürofläche:</b>       | 111,50 m²      |
| <b>Bäder:</b>            | 1              |
| <b>WC:</b>               | 1              |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.338,00 €     |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.449,50 €     |
| <b>Miete / m²</b>        | 12,00 €        |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 111,50 €       |
| <b>USt.:</b>             | 289,90 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

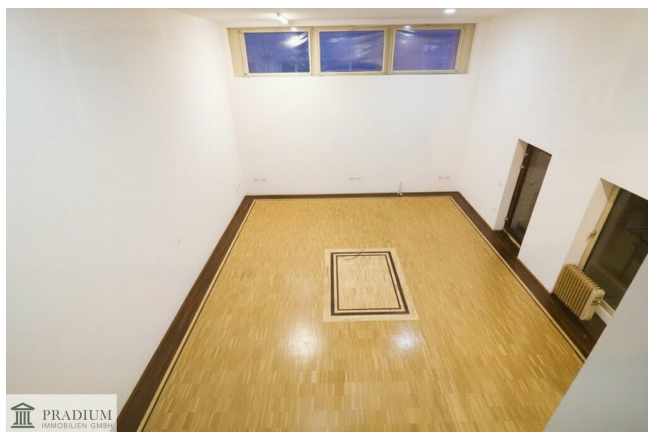
## Ihr Ansprechpartner

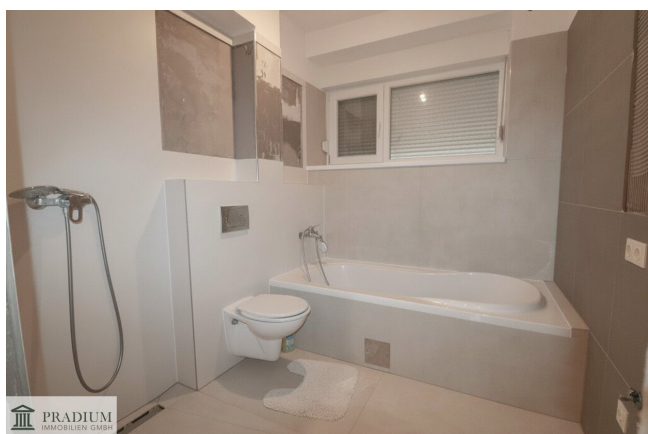
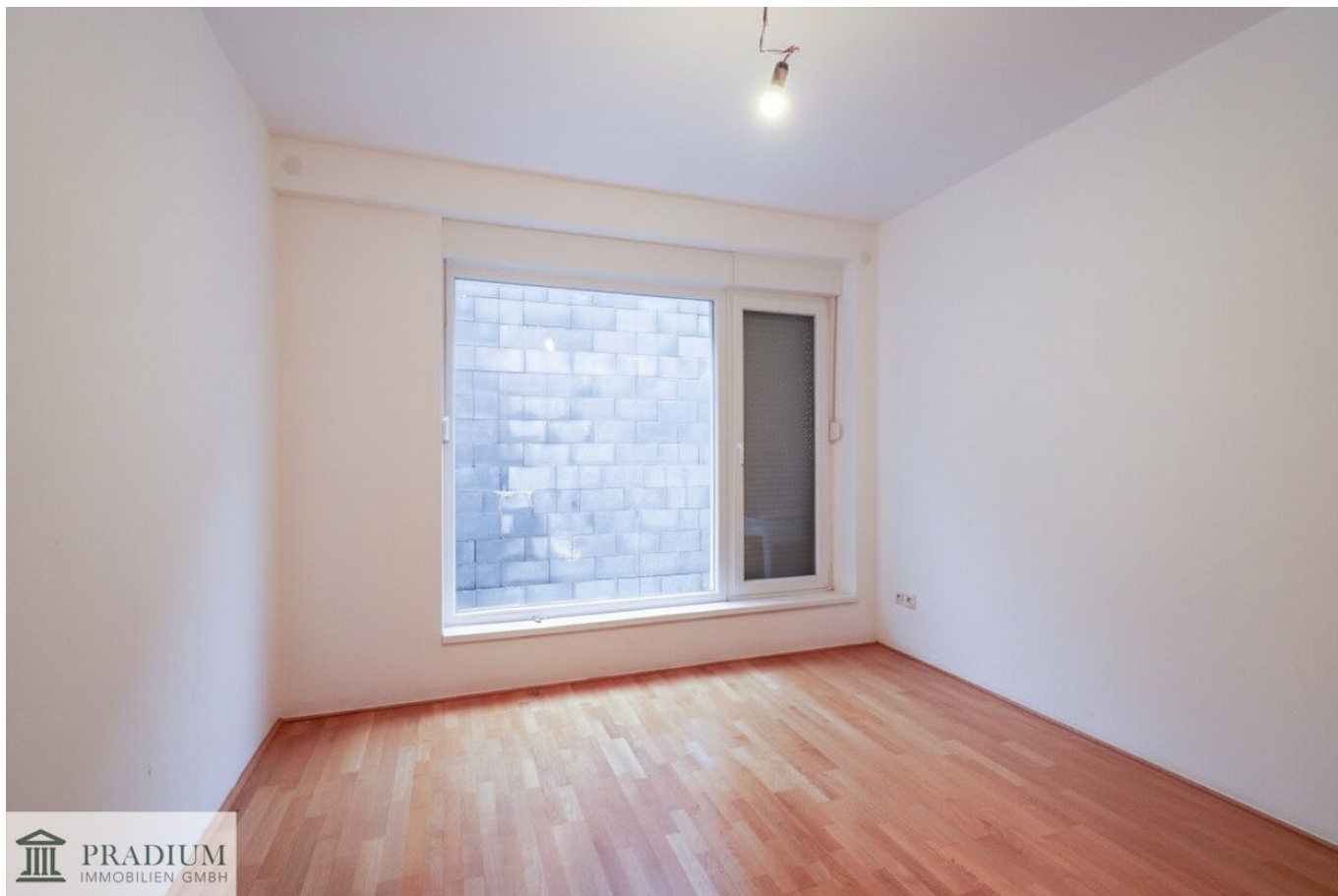


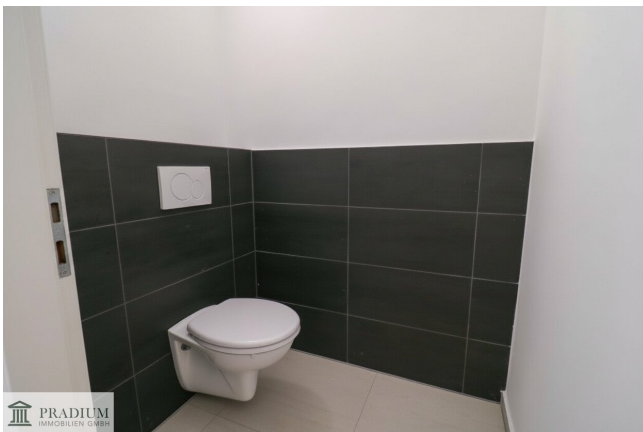
**Jannis Gaffron**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18

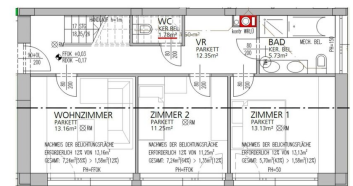




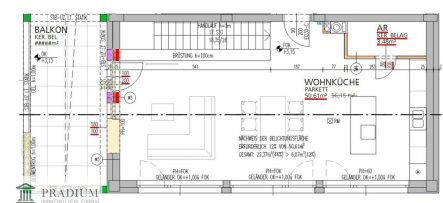




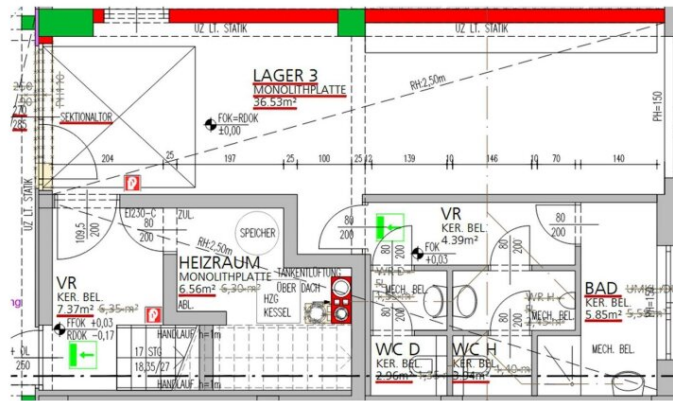
Top 5 - Erdgeschoss



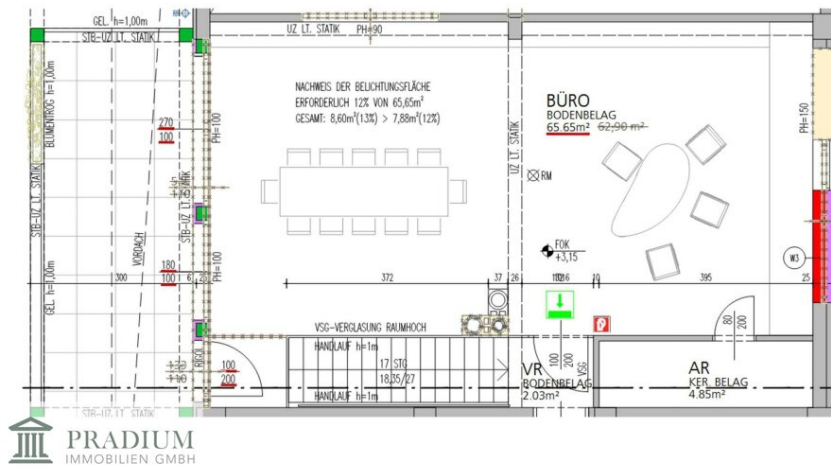
Top 5 - Obergeschoss



## Top 4.2 - Erdgeschoss

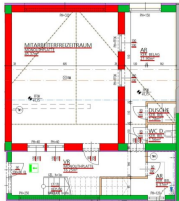


## Top 4.2 - Obergeschoss

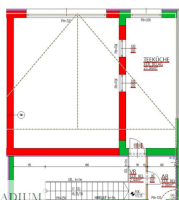


**PRADIUM**  
IMMOBILIEN GMBH

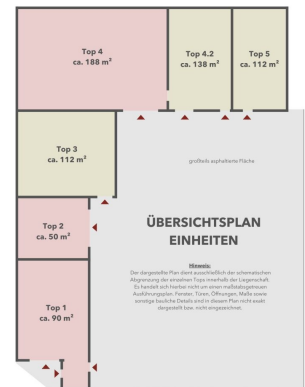
Top 3 - Erdgeschoss



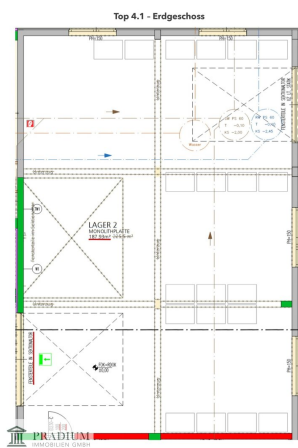
Top 3 - Obergeschoss

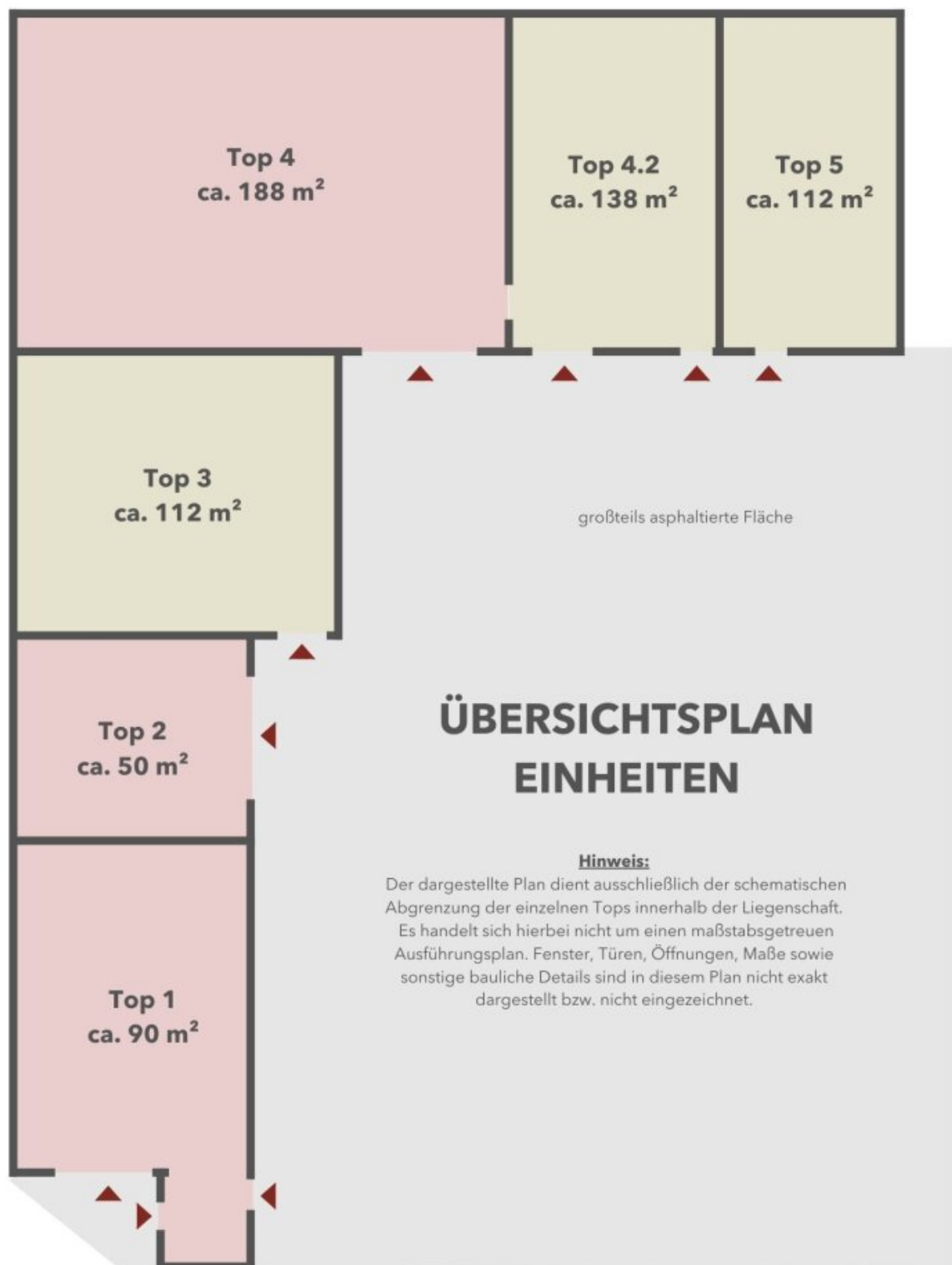


**PRADIUM**  
IMMOBILIEN GMBH



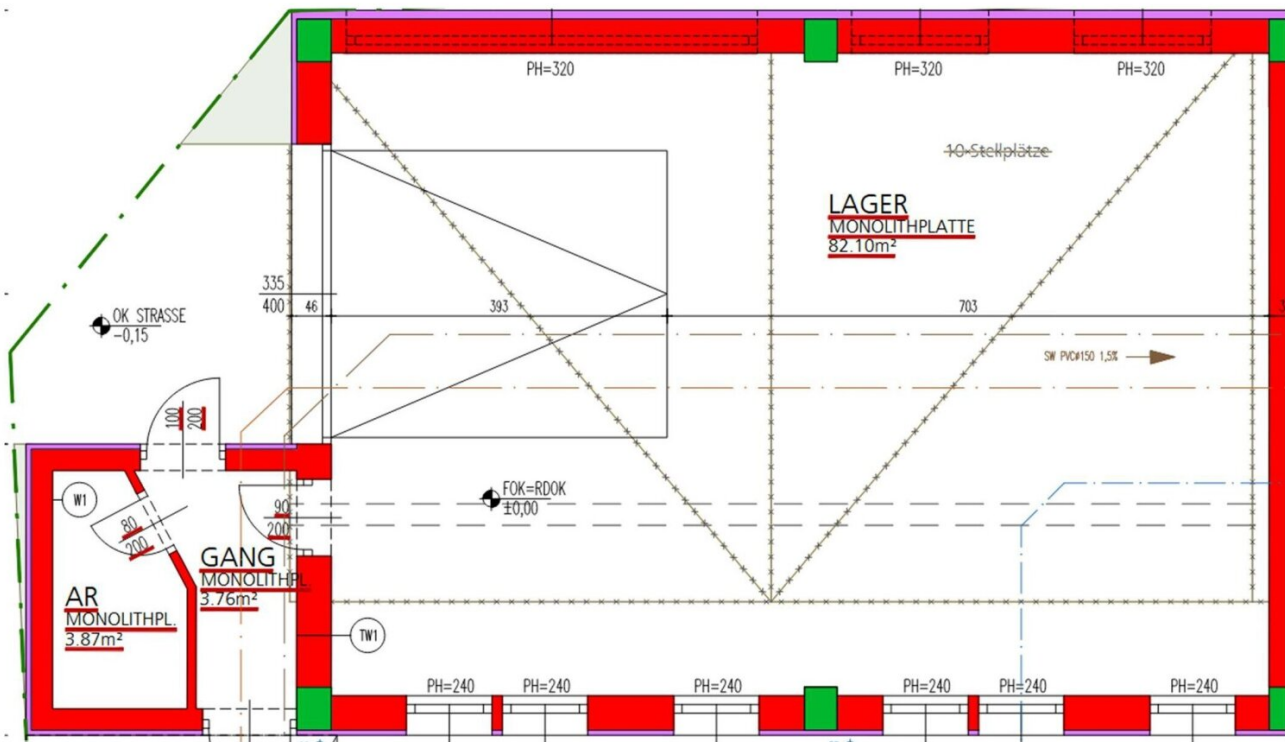
**PRADIUM**  
IMMOBILIEN GMBH



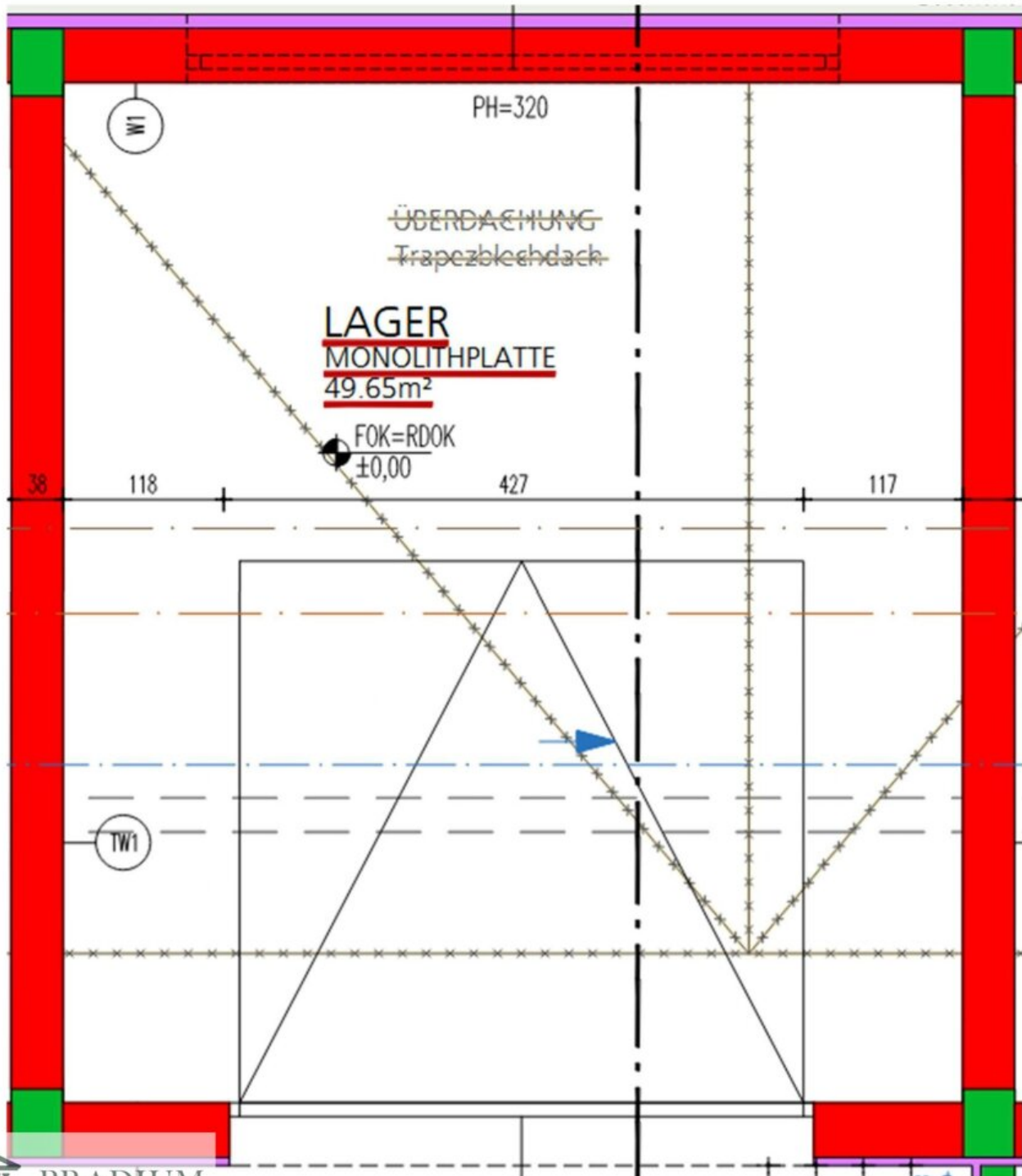


**PRADIUM**  
IMMOBILIEN GMBH

## Top 1 - Erdgeschoss

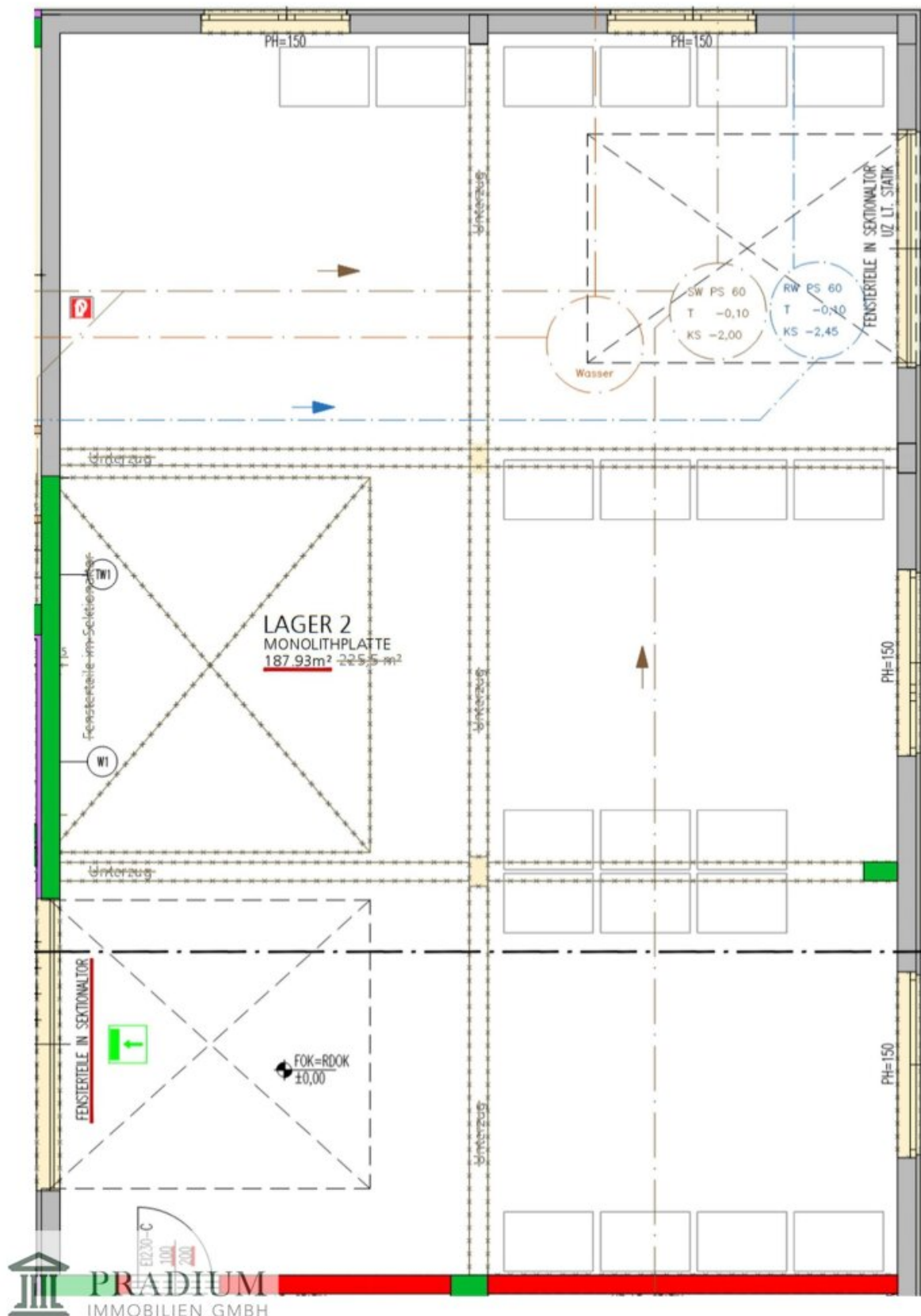


## Top 2 - Erdgeschoss



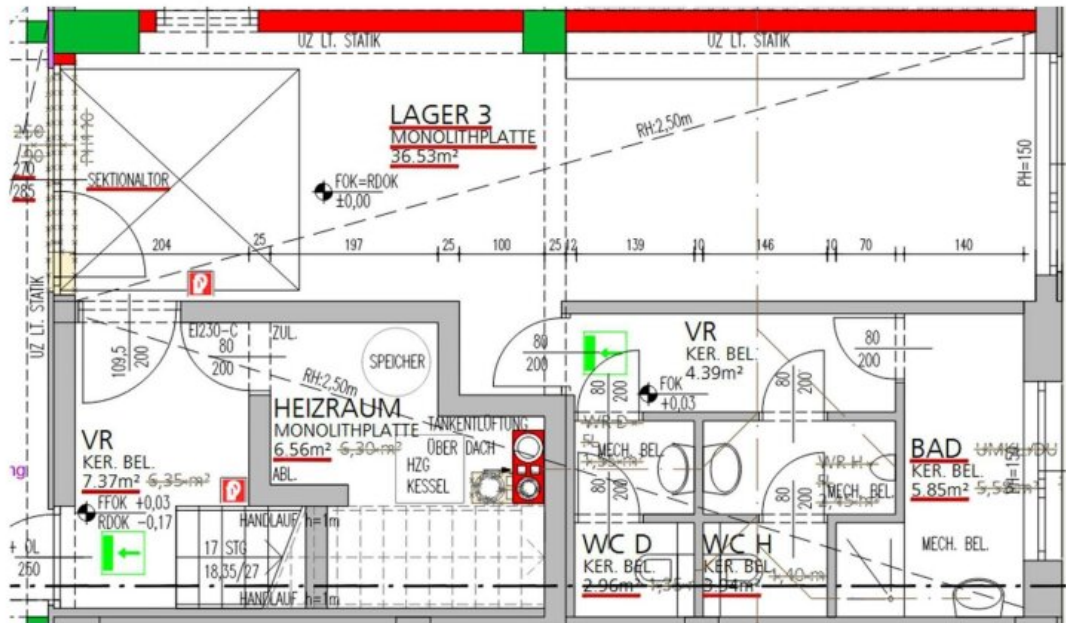


## Top 4.1 - Erdgeschoss

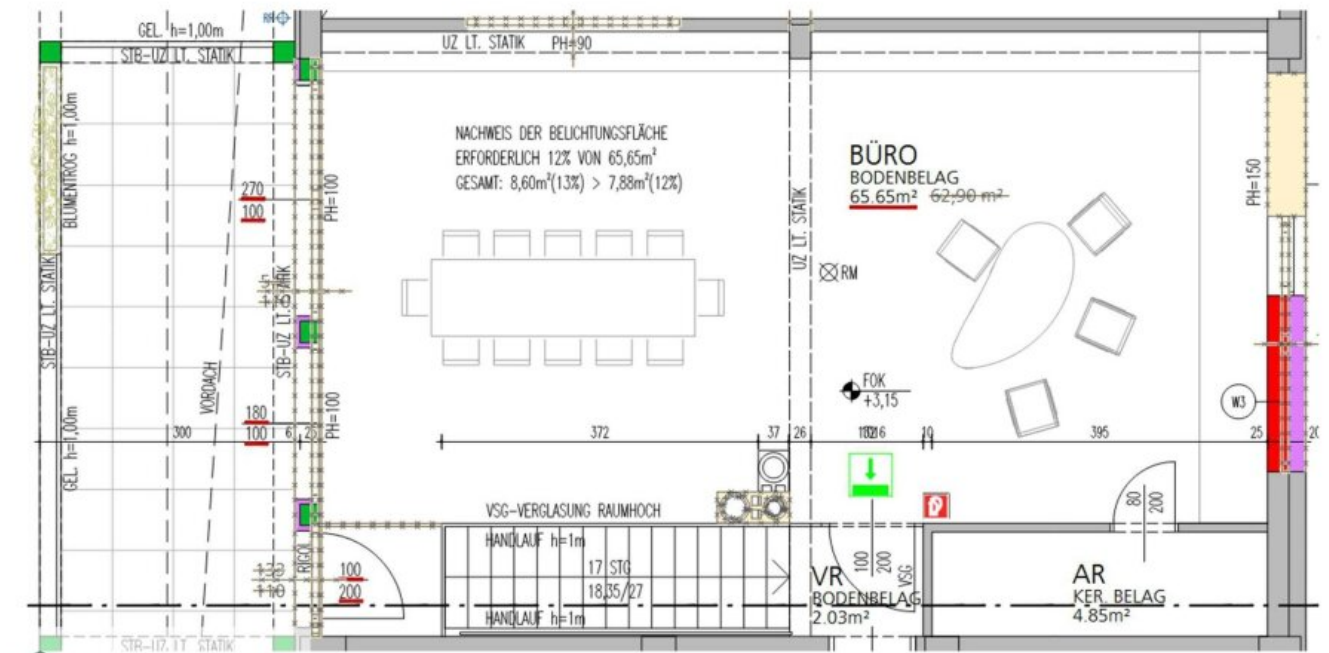


**PRADIUM**  
IMMOBILIEN GMBH

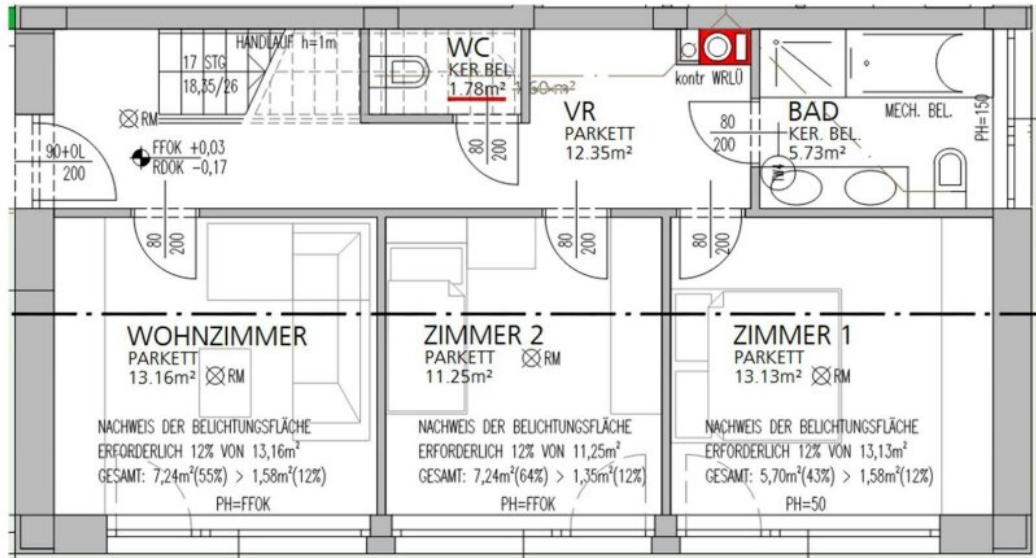
## Top 4.2 - Erdgeschoss



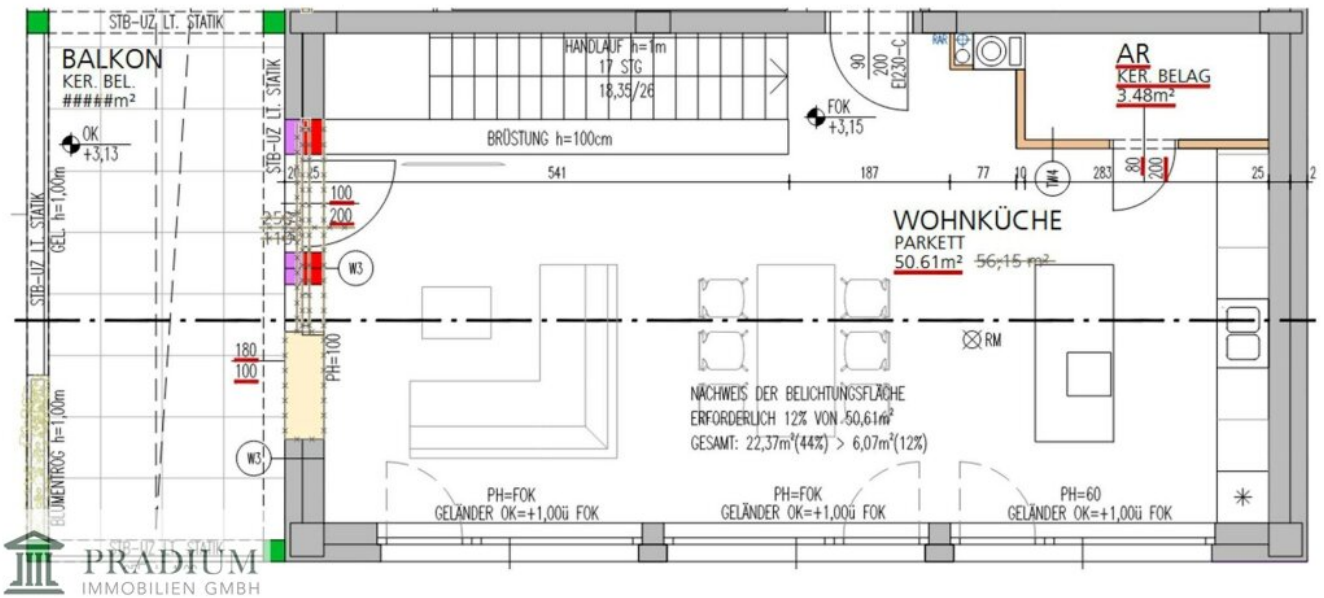
## Top 4.2 - Obergeschoss



## Top 5 - Erdgeschoss



## Top 5 - Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Dieser moderne und vielseitige Gewerbestandort bietet unterschiedlichste **Lager-, Büro-, Werkstatt- und Kombinationsflächen** – ideal für Unternehmen, Kreative, Produktion, Studio, Lager oder Verwaltung.

Die Einheiten können **einzelnen, teilweise kombiniert oder als gesamte Einheit** angemietet werden und überzeugen durch großzügige Raumhöhen, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

### Top 3 – B3 Büro & Saal

**Fläche:** ca. 111,79 m<sup>2</sup>

**Nutzung:** Büro, Studio, Veranstaltungs- oder Kreativfläche

Diese außergewöhnliche Einheit kombiniert **klassische Büroflächen** mit einem beeindruckenden **Saalraum**:

- Saal mit ca. **45 m<sup>2</sup>** und **rund 5 m Raumhöhe**
- Ideal als **Studio, Shootinglocation, Workshop- oder Veranstaltungsraum**
- Zwei separate Büroräume
- Große, offene Flächen für Empfang, Shared Office oder Kreativbereiche
- **WC, Dusche und Holzkamin** für besonderes Ambiente
- Beheizung über **moderne Wärmepumpe**

Ein inspirierender Ort für kreative Köpfe, Agenturen oder innovative Unternehmen.

### Top 4.2 – B4 Büro (modernes Büro auf zwei Ebenen)

**Fläche:** ca. 138,10 m<sup>2</sup>

**Nutzung:** Büro, Verwaltung

Dieses moderne Büro überzeugt durch hochwertige Ausstattung und klare Struktur:

- Bürofläche auf **zwei Ebenen**
- Empfangsbereich im Erdgeschoss
- Lager- und Nebenflächen
- **Zwei getrennte WC-Anlagen (Damen & Herren)**
- Hochwertiger **Parkettboden**
- Moderne **LED-Beleuchtung**
- Beheizung über **energieeffiziente Wärmepumpe**

Repräsentativ, modern und ideal für Unternehmen mit Kundenverkehr

## **Top 5 – B5 Büro & Dienstwohnung**

**Fläche:** ca. 111,50 m<sup>2</sup>

**Nutzung:** Büro + Wohnen

Diese Einheit vereint Arbeiten und Wohnen auf ideale Weise:

- **Dienstwohnung im Erdgeschoss** (ca. 60 m<sup>2</sup>)
- 3 Zimmer
- Hochwertige Ausstattung

- Parkettböden

- Baujahr 2024

- **Bürofläche im Obergeschoss** (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- Großzügiger, heller Raum
- Flexible Raumaufteilung durch Trennwände möglich

Beheizung über **moderne Wärmepumpe**

Perfekt für Unternehmer, Selbstständige oder Geschäftsführer, die kurze Wege schätzen.

## **KURZÜBERBLICK – EINHEITEN & PREISE**

**Top 1 und Top 2 sind VERMIETET**

Top 1

Top 2

Top 3

Top 4.1

Top 4.2

Top 5

\*Nettomiete (Nettomiete inkl. Netto Betriebskosten)

\*Bruttomiete (inkl. 20% Ust. für Privatpersonen)

Für die gesamte Liegenschaft mit ca. 690 m<sup>2</sup> Nutzfläche beträgt die Nettomiete inkl. Betriebskosten 8.950€ p.M.

## **MODERNE GEWERBELIEGENSCHAFT IN ATTRAKTIVER VERKEHRSLAGE**

**Mietdauer (Befristung):** Mindestens **3 Jahre** | Maximal **10-15 Jahre**

Diese **neu errichtete Gewerbeliegenschaft (Baujahr 2024)** überzeugt durch ihre moderne Architektur, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung.

Auf einem rund **1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück** steht eine **Gesamtnutzfläche von ca. 690 m<sup>2</sup>** zur Verfügung, aufgeteilt in hochwertige Büroflächen, großzügige Hallen- und Lagerbereiche sowie eine integrierte **Dienstwohnung**.

Der Standort bietet einen entscheidenden Vorteil für Gewerbetreibende:

Die **Autobahn A3 (Anschlussstelle Hornstein)** ist in **rund einer Minute Fahrzeit** erreichbar. Dadurch ergibt sich eine optimale Lage **zwischen Wien und Eisenstadt**, ideal für Unternehmen mit regionalem wie überregionalem Aktionsradius, Logistik, Kundenverkehr oder Mitarbeiteranbindung.

Besonders hervorzuheben sind die **beeindruckenden Hallenhöhen von ca. 5 bis 6 Metern**, welche vielseitige Nutzungen wie Lager, Werkstatt oder leichte Produktion ermöglichen. Die Büroflächen präsentieren sich modern und repräsentativ mit **hochwertigen Parkettböden**, klaren Grundrissen und zeitgemäßer Ausstattung. Sämtliche Büroeinheiten werden **energieeffizient mittels Wärmepumpe beheizt**.

Ein weiteres Highlight der Liegenschaft ist die **Einliegerwohnung (Dienstwohnung)**:

Diese hochwertig ausgeführte Einheit eignet sich ideal für Unternehmer, Geschäftsführer oder Mitarbeiter und ermöglicht ein komfortables Wohnen direkt am Arbeitsplatz – kurze Wege und maximale Flexibilität inklusive.

Insgesamt bietet diese Liegenschaft eine **zukunftsorientierte Kombination aus Arbeiten, Produzieren, Lagern und Wohnen** in einer wirtschaftlich äußerst attraktiven Lage.

## **DETAILBESCHREIBUNGEN DER EINHEITEN**

### **VERMIETET Top 1 – L1 Lager 1 (groß)**

**Fläche:** ca. 89,73 m<sup>2</sup>

**Nutzung:** Lager, Halle, Werkstatt

Diese **großzügige Halle in Massivbauweise** eignet sich ideal als Lager- oder Werkstattfläche.

Die Einheit verfügt über:

- Sektionaltor mit **ca. 4 m Einfahrtshöhe**
- Gute Raumhöhe und funktionale Grundrissgestaltung
- Nebenraum sowie **WC**
- Robuste Bauweise für vielseitige Nutzung

**Hinweis:** Aktuell keine Betriebsanlagengenehmigung vorhanden.

Perfekt für Lagerung, handwerkliche Tätigkeiten oder als flexible Gewerbefläche.

### **VERMIETET Top 2 – L2 Lager 2 (klein)**

**Fläche:** ca. 49,65 m<sup>2</sup>

**Nutzung:** Lager, Halle, Werkstatt

Diese kompakte Halle ist ideal für kleinere Betriebe oder als ergänzende Lagerfläche:

- Massivbauweise
- Sektionaltor mit **4 m Einfahrtshöhe**
- Effizient nutzbare Fläche
- Ideal für Lagerung oder leichte Werkstattnutzung

**Hinweis:** Keine Betriebsanlagengenehmigung vorhanden.

Die perfekte Lösung für Start-ups, Handwerker oder Zusatzlager.

### **Top 3 – B3 Büro & Saal**

**Fläche:** ca. 111,79 m<sup>2</sup>

**Nutzung:** Büro, Studio, Veranstaltungs- oder Kreativfläche

Diese außergewöhnliche Einheit kombiniert **klassische Büroflächen** mit einem beeindruckenden **Saalraum**:

- Saal mit ca. **45 m<sup>2</sup> und rund 5 m Raumhöhe**
- Ideal als **Studio, Shootinglocation, Workshop- oder Veranstaltungsraum**
- Zwei separate Büroräume
- Große, offene Flächen für Empfang, Shared Office oder Kreativbereiche
- **WC, Dusche und Holzkamin** für besonderes Ambiente
- Beheizung über **moderne Wärmepumpe**

Ein inspirierender Ort für kreative Köpfe, Agenturen oder innovative Unternehmen.

### **Top 4.1 – L4 Lager / Werkstatt**

**Fläche:** ca. 187,93 m<sup>2</sup>

**Nutzung:** Lager, Werkstatt, Produktion

Diese großzügige Halle bietet hervorragende Voraussetzungen für vielfältige gewerbliche Nutzung:

- Sektionaltor mit **4 m Höhe**
- **Raumhöhe ca. 5–6 m**
- Sehr gut geeignet für Lagerung oder kleinere Produktionsbetriebe
- Direkter Anschluss an **Top 4.2 (Büro)** – kombinierte Anmietung möglich

**Hinweis:** Keine Betriebsanlagengenehmigung vorhanden.

Ideal für Betriebe, die viel Platz und Flexibilität benötigen.

### **Top 4.2 – B4 Büro (modernes Büro auf zwei Ebenen)**

**Fläche:** ca. 138,10 m<sup>2</sup>

**Nutzung:** Büro, Verwaltung

Dieses moderne Büro überzeugt durch hochwertige Ausstattung und klare Struktur:

- Bürofläche auf **zwei Ebenen**
- Empfangsbereich im Erdgeschoss

- Lager- und Nebenflächen
- **Zwei getrennte WC-Anlagen (Damen & Herren)**
- Hochwertiger **Parkettboden**
- Moderne **LED-Beleuchtung**
- Beheizung über **energieeffiziente Wärmepumpe**

Repräsentativ, modern und ideal für Unternehmen mit Kundenverkehr.

## **Top 5 – B5 Büro & Dienstwohnung**

**Fläche:** ca. 111,50 m<sup>2</sup>

**Nutzung:** Büro + Wohnen

Diese Einheit vereint Arbeiten und Wohnen auf ideale Weise:

- **Dienstwohnung im Erdgeschoss** (ca. 60 m<sup>2</sup>)
- 3 Zimmer
- Hochwertige Ausstattung
- Parkettböden
- Baujahr 2024

- **Bürofläche im Obergeschoss** (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- Großzügiger, heller Raum
- Flexible Raumaufteilung durch Trennwände möglich

Beheizung über **moderne Wärmepumpe**

Perfekt für Unternehmer, Selbstständige oder Geschäftsführer, die kurze Wege schätzen.

## FAZIT

Dieser Standort bietet **maximale Flexibilität**, moderne Technik und ein breites Nutzungsspektrum – von Lager und Werkstatt bis hin zu hochwertigem Büro und Wohnen.

Durch die Möglichkeit, **Einheiten zu kombinieren**, eignet sich das Objekt sowohl für kleine Betriebe als auch für wachsende Unternehmen.

## RECHTLICHES

Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet! Energieausweis wird erstellt! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <4.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap