

Betriebsliegenschaft mit Entwicklungspotenzial nahe A2 – Bad Vöslau



Objektnummer: 607

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1976
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	510,00 m²
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



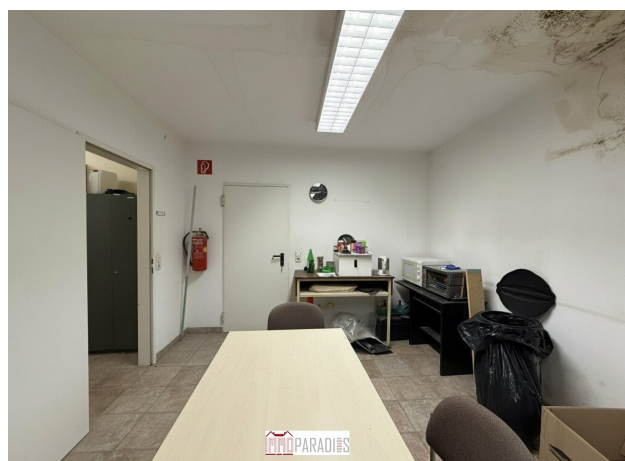
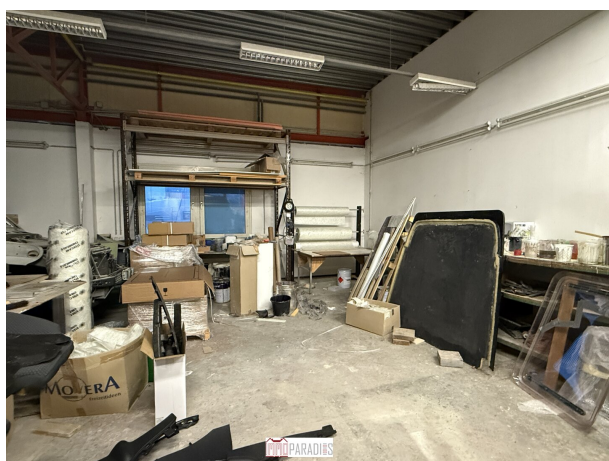
Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

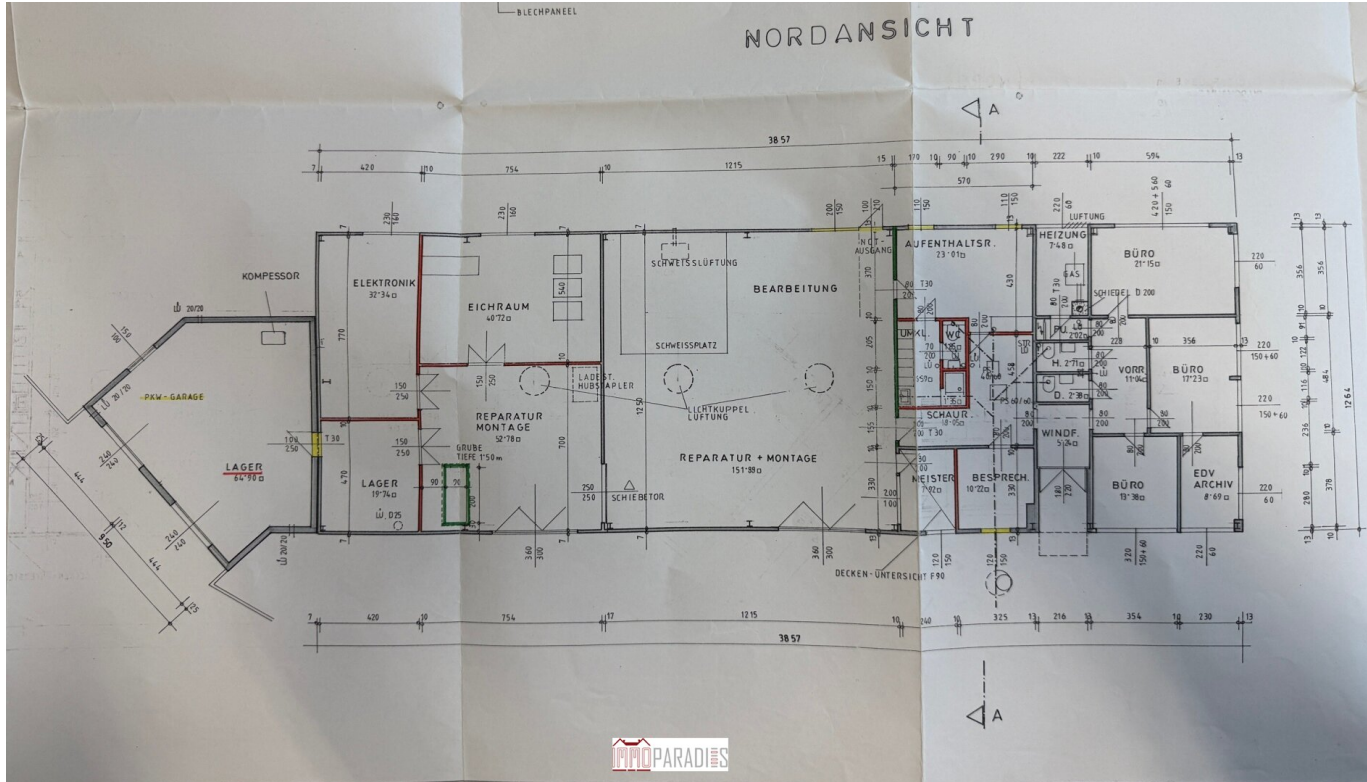
T +43 2252 27 40 40
H +43 676 361 85 24

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





NORDANSICHT



LAGEPLAN 1 : 1000

K. G. BAD VÖSLAU

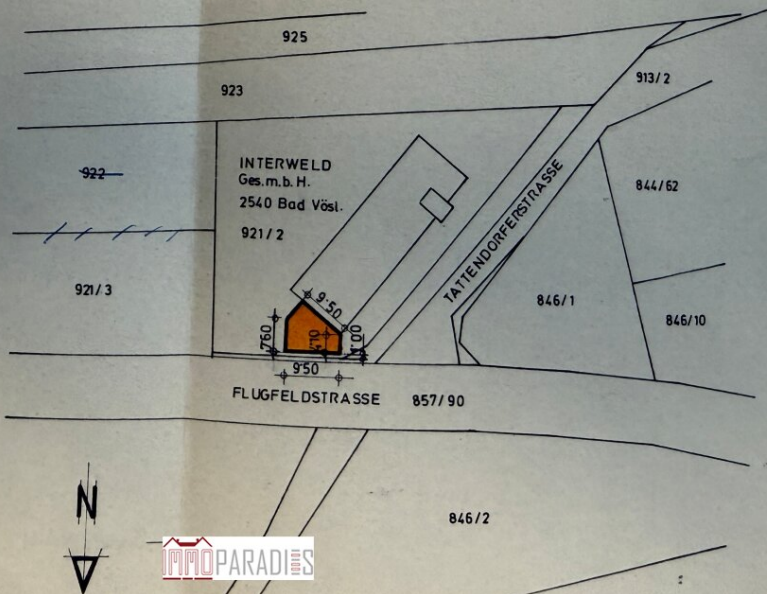
RIESEL 6/32 MM

CHT
MUNG
ECH

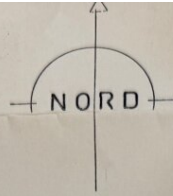
STRASSENMITTE

WELLE

-0.15

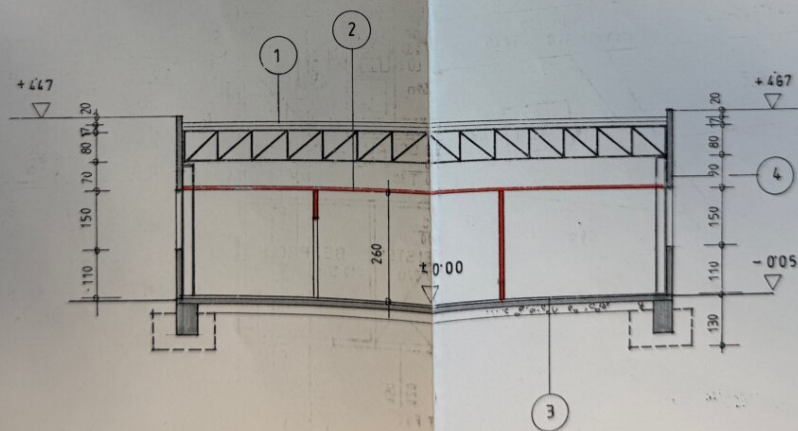


- 1 PIB DACHFOLIE 1,5 mm
PU SCHAUM 5 cm
THYSSENBLECH 66/119
GITTERTRÄGERSTAHL 80 cm
- 2 ZWISCHENDECKE AUS
MINERalfaserplatten
- 3 FLIESEN-BODENBELAG
UNTERLAGSBETON 15 mm
BAUFOLIE
ROLLSCHOTTER 25 cm
- 4 ALU-BLECH-PANEELE 70 mm
MINERALWOLLPLATTEN 50 mm
VORSATZSCHALE GIPSKARTON GKP 15 mm



LAGEPLAN
1 : 1000

SCHNITT A-A



Objektbeschreibung

Betriebsliegenschaft mit Entwicklungspotenzial nahe A2 – Bad Vöslau

Objektbeschreibung

Zum Verkauf / zur Verwertung gelangt eine ca. **2.300 m² große Betriebsliegenschaft** in **Bad Vöslau**, Flugfeldstraße 56.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine ca. **510 m² große, beheizte Bestandshalle**, die sich in teilweise **sanierungsbedürftigem Zustand** (an mehreren Stellen Wassereintritte durch undichtes Dach) befindet. Das Objekt eignet sich ideal für **Neuentwicklung, Revitalisierung oder Ersatzneubau** im betrieblichen / gewerblichen Kontext.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre **sehr gute verkehrstechnische Lage**, insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur **Autobahnanschlussstelle Bad Vöslau** an der **A2 Südautobahn**, wodurch eine hervorragende regionale und überregionale Erreichbarkeit gegeben ist.

Grundstücksdaten

- **Grundstücksfläche:** ca. 2.300 m²
- **Bebauungsdichte:** 35 %
- **Maximale Gebäudehöhe:** 6,0 m
- **Bauweise:** offen
- **Bestand:** Halle (teilweise sanierungsbedürftig)

Aus der Bebauungsdichte ergibt sich eine **mögliche bebaubare Fläche von ca. 800 m²**

(abhängig von Planung und behördlicher Genehmigung).

Widmung & Bebauung

Die geltenden Bebauungsvorschriften ermöglichen eine **funktionale, eingeschossige bis maximal zweigeschossige Bebauung** (je nach Planung) in offener Bauweise.

Die Liegenschaft eignet sich unter anderem für:

- Gewerbe- und Produktionsbetriebe
- Lager- und Logistiknutzung
- Handwerks- und Servicebetriebe
- Kombination aus Halle, Büro und Nebenflächen

Lage & Infrastruktur

- **Direkte Nähe zur A2 Südbahn (Auf- und Abfahrt Bad Vöslau)**
- Sehr gute Anbindung an Wien, Wiener Neustadt und den südlichen Großraum
- Gewerblich geprägtes Umfeld
- Gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr

Die Lage ist insbesondere für **verkehrsintensive Betriebe** und **logistiknahe Nutzungen** äußerst attraktiv.

Besonderheiten

- Attraktive Grundstücksgröße mit Entwicklungsspielraum
- Sehr gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit

- Bestandsobjekt mit Potenzial zur Sanierung oder Neubebauung
- Klare und gut nutzbare Bebauungsvorgaben

Zusammenfassung

Diese Betriebsliegenschaft in Bad Vöslau bietet eine **seltene Kombination aus verkehrsgünstiger Lage, klaren Bebauungsvorschriften und Entwicklungspotenzial**. Ideal für Unternehmen oder Investoren, die einen gut angebundenen Standort im südlichen Niederösterreich suchen.

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap