

## **KFZ - Werkstatt §57a - Rohbau - lassen Sie Ihren Visionen freien Lauf**



Innen

**Objektnummer: 6547/4170**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	610,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	23,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,20 €
<b>USt.:</b>	1.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld





## Objektbeschreibung

### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- perfekte Kombination aus **Vision und Traum!**

- KFZ - Werkstatt §57a in Rohbau befindlich

- **Nutzfläche von rund 610 m<sup>2</sup> auf 2 Geschoße**

bestehend im **Erdgeschoß** aus: rund 274 m<sup>2</sup> Werkstatt, rund 18 m<sup>2</sup> Übergabe PKW, rund 21 m<sup>2</sup> Technikraum

sowie weiters 2 KFZ Stellplätze für die Annahme und 1 KFZ Stellplatz für fertige Autos

im **Obergeschoß** bestehend aus: rund 23 m<sup>2</sup> Büro, rund 12 m<sup>2</sup> Abstellraum, rund 125 m<sup>2</sup> Lager, rund 28 m<sup>2</sup> Personalraum sowie weiters Umkleide, WC und Bad.

Zusätzlich wäre eine Dachterrasse mit rund 78 m<sup>2</sup> zu realisieren (laut Planung)

- rund **651 m<sup>2</sup> Grundstück**

- **Beheizung Warmwasseraufbereitung mittels Luft/Wasserwärmepumpe per Fußbodenheizung**

- Photovoltaikanlage am Dach (laut Planung)

**Verfügbar: nach Rücksprache**

## **Die ausführliche Beschreibung:**

### **VARIANTE 1 — Rohbau fertig (Selbstausbau)**

#### **Zustand:**

- Rohbau fertiggestellt
- Elektrik bis Sicherungskasten
- Keine Fenster, keine Türen, keine Fassade
- Hallenkonstruktion vorbereitet für schwere Werkstattausrüstung
- Keine Maschinen installiert

#### **Mietkonditionen:**

- € 5.000,- netto / Monat
- Mindestvertragslaufzeit 15 Jahre (befristet)
- Ohne Ablöse
- **Mieter stellt den Innenausbau und die technische Ausrüstung selbst fertig. Zusätzlich kümmert er sich um alle Fertigstellungen für behördliche Genehmigungen.**

#### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt über eine Luft/Wasserwärmepumpe, welches per Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

#### **Verkehrsanbindung:**

- **Groß-Enzersdorf** (ca. 5 Minuten)
  - **Wien (22. Bezirk – Donaustadt)** via **B3 / Donau Straße** oder **S2** (ca. 3 Minuten, je nach Verkehr)

- **S1 (Wiener Außenring Schnellstraße)** ist über die Auffahrt **Raasdorf/Süßenbrunn** (ca. 15 Minuten) erreichbar.
- Gute Verbindung zur **A23** (Südosttangente) und **A4 (Ostautobahn)** in Richtung Flughafen und Bratislava.
- **Buslinien der VOR (Verkehrsverbund Ost-Region):**
  - Linie **391**: Verbindung Groß-Enzersdorf – Wien (U2 Aspernstraße)
  - Linie **392**: Richtung Raasdorf / Wien Donauspital
  - Weitere Regionalbuslinien in Groß-Enzersdorf mit Umstiegsmöglichkeiten
- **Anbindung an die U-Bahn:**
  - U-Bahnlinie **U2** in **Wien Aspernstraße** oder **Seestadt** (ca. 15–20 Minuten mit dem Bus)
  - Von dort aus direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum (z. B. Schottentor in ca. 25–30 Minuten)
- **Bahnhof Raasdorf** (ca. 15 Minuten mit dem Auto):
  - S-Bahn-Verbindung **S80** nach **Wien Hauptbahnhof** und Richtung **Wiener Neustadt / Hütteldorf**
- **Flughafen Wien-Schwechat**: ca. 25–30 Minuten mit dem Auto über A4

#### **Infrastruktur:**

- **Nahversorgung in Groß-Enzersdorf** (ca. 5–10 Minuten):
  - Supermärkte: Billa, Lidl, Hofer, Spar
  - Apotheken, Drogerien (BIPA, DM)
  - Wochenmarkt mit regionalen Produkten

- **Größeres Einkaufszentrum:**
  - **G3 Shopping Resort Gerasdorf:** ca. 25 Minuten
  - **Donau Zentrum Wien:** ca. 25 Minuten
  
- **Ärzte im Ort und in Groß-Enzersdorf:** Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Fachärzte
  
- **Krankenhäuser in der Nähe:**
  - **Krankenhaus SMZ Ost / Donauspital** (Wien 22)
  - **Landesklinikum Hainburg** (ca. 30 Minuten)
  
- **Kindergarten & Volksschule in Groß-Enzersdorf**
  
- **Mittelschule und Musikschule** in der Umgebung
  
- **Höhere Schulen** (AHS, BHS) im 22. Wiener Gemeindebezirk (z. B. Polgarstraße, De la Salle)
  
- **Nationalpark Donau-Auen:** unmittelbare Nähe, ideal für Erholung, Wandern und Radfahren
  
- **Lobau & Alte Donau:** Freizeitgebiete mit Naturbädern
  
- **Marchfeld-Schlösserstraße** mit Schloss Orth, Schloss Eckartsau, Schloss Hof

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <5.500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap