

## **Modernes Gewerbe mit Lager & Büros an der A2 (8min von Wien entfernt)**



**Objektnummer: 1538/108**

**Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Halle / Lager / Produktion |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2362 Biedermannsdorf       |
| <b>Baujahr:</b>          | 2002                       |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 4.000,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 5.490.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Matthias Gohn

GOHN Immobilien GmbH  
In den Krautgärten 52a  
2362 Biedermannsdorf

T +43 660 576 12 29

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















## Objektbeschreibung

**Büro - Produktion - Lager - Auslieferung - nur 8 Minuten von Wien entfernt!**

**Modern und optimal strukturiert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in 2362 Biedermannsdorf. (Bezirk Mödling)**

**Hier können Sie sich auf mehr als 4.000m<sup>2</sup> Ihren neuen Standort aufbauen, unweit der Autobahn A2.**

- 
- Produktionsfläche & Lager: ~2.000m<sup>2</sup>
    - zzgl. Außenlager
  - Büros & IT & Meetingräume: ~2.000m<sup>2</sup>
  - Grundstücksfläche >3.000m<sup>2</sup>

- 
- Baujahr 2002
  - Widmung BB
  - 80 Büroräume verfügbar
  - nur 5 min zur Autobahn A2

---

### **Highlights:**

- EG mit Empfang, Aufenthalts- und Schulungsräumen, Besprechungszimmer
- Werkstättenhalle mit Hochregallager, Magazin, mehrere Schwerlastkräne
- 2 x 1 to
- 2 x 6.3 to
- 2 x 12.5 to
- Überdachtes Lager mit 2x 3.6 to Kran
- Rolltor & Schiebetor mit direkter Straßeneinfahrt für LKWs
- Freilager für Altstoff-Container und Entsorgungen
- 1. OG mit EDV, Büros, Pausenraum, Fitnessraum, Archiv
- 2. OG mit primärem Fokus auf Bürotätigkeiten und >50 Räumen
- zeitgemäßes Interieur und Arbeitsplätze für Ihre Mitarbeiter

---

### Betriebskostenabrechnung (2023):

Strom ca 140.000 kWh

Gas ca. 245.000 kWh

(zurzeit wird in der Produktion geschweißt)

---

Sichern Sie sich ein vielseitig verwendbares Objekt, in gut erreichbarer Lage nur 3 km von der A2 Abfahrt Wiener Neudorf!

(Die Werkstättenhalle ist noch bis Anfang 2026 vermietet)

---

Die Informationen über das angebotene Immobilienobjekt werden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers bereitgestellt.

Alle Objektdaten beruhen auf Auskünften des Auftraggebers sowie vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr. Vorbehaltlich Änderungen, Druck und Satzfehler.

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche, schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.