

**Moderne Gewerbeliegenschaft mit hervorragender
Anbindung an die A3 – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
auf rund 690 m²**



Außenansicht Top 4.1 | 4.2 | 5

Objektnummer: 8230/197

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7053 Hornstein
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	690,00 m²
Gesamtfläche:	690,00 m²
Lagerfläche:	330,00 m²
Bürofläche:	360,00 m²
Bäder:	2
WC:	6
Stellplätze:	8
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.623,19 €
Betriebskosten:	688,70 €
USt.:	137,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

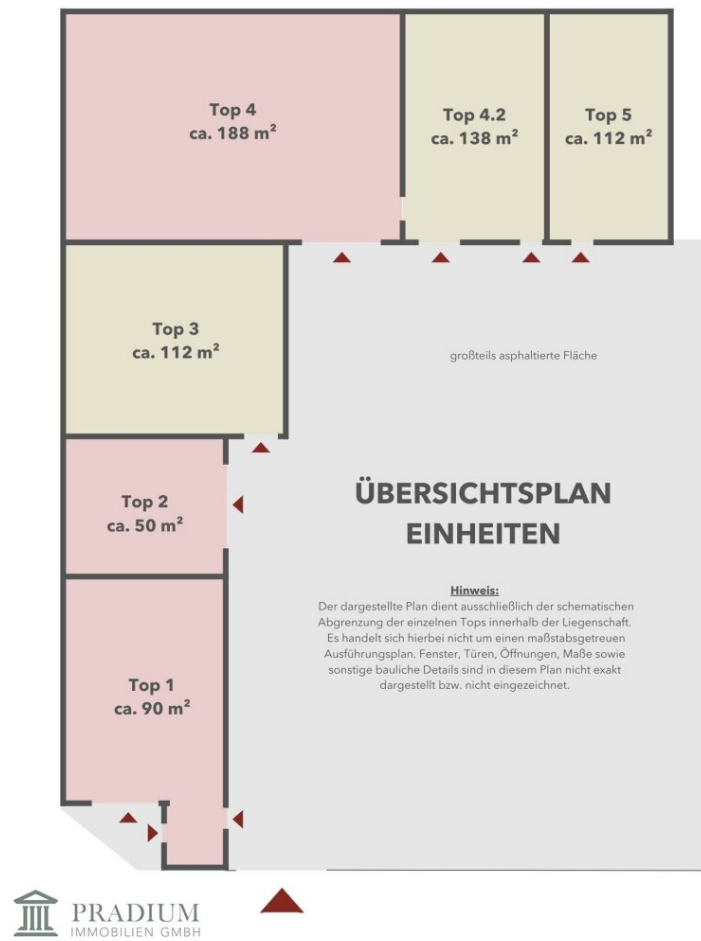
Ihr Ansprechpartner

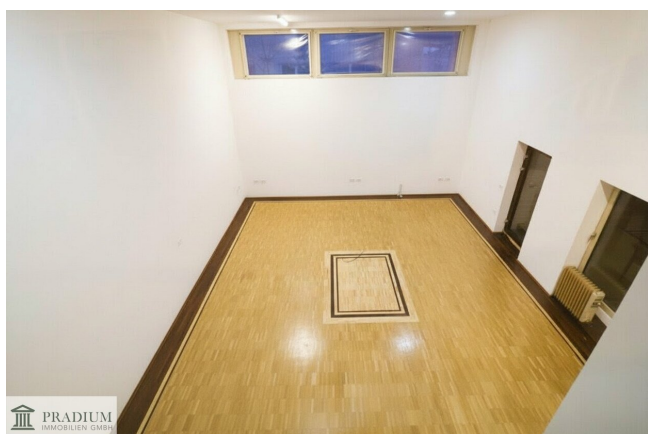
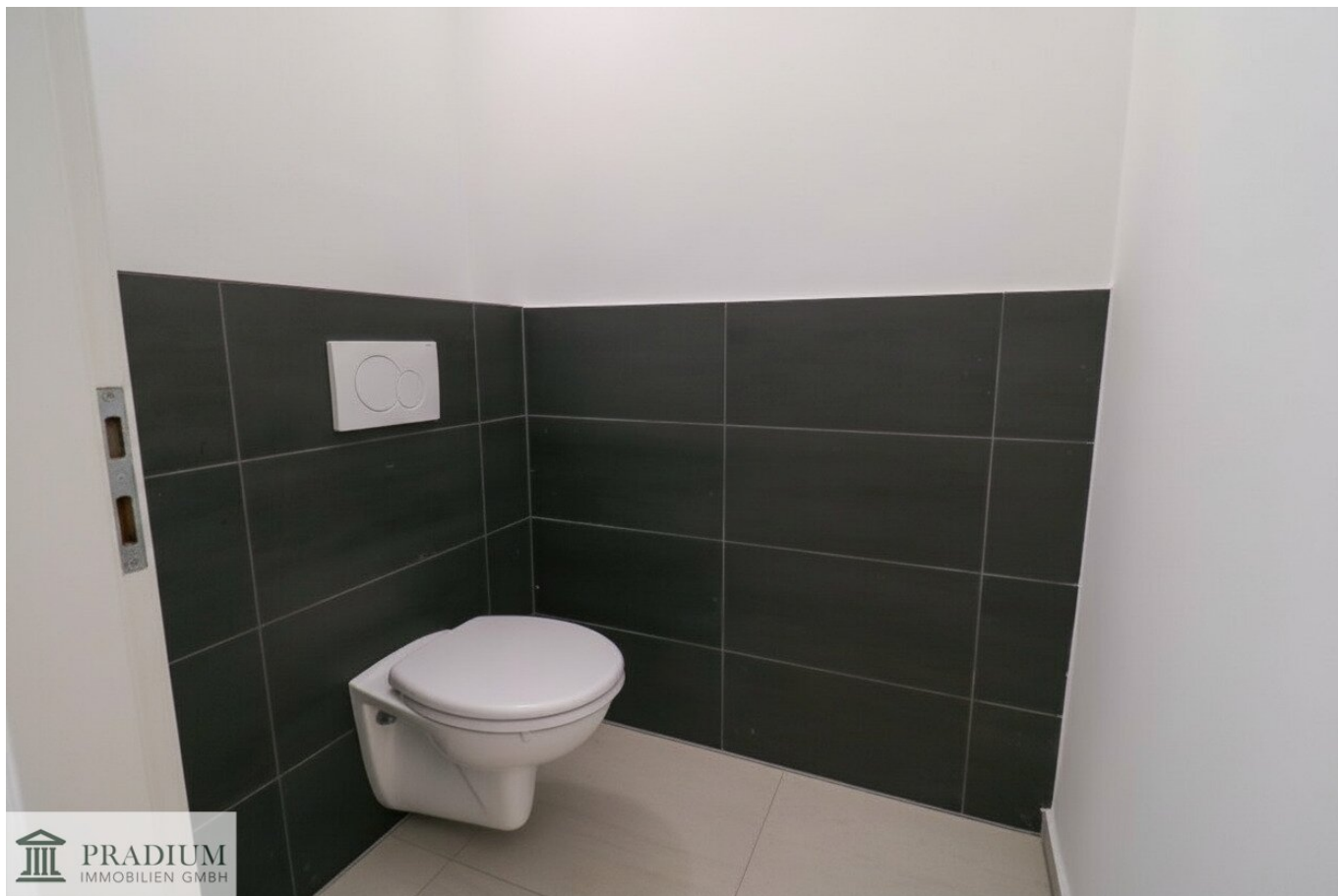


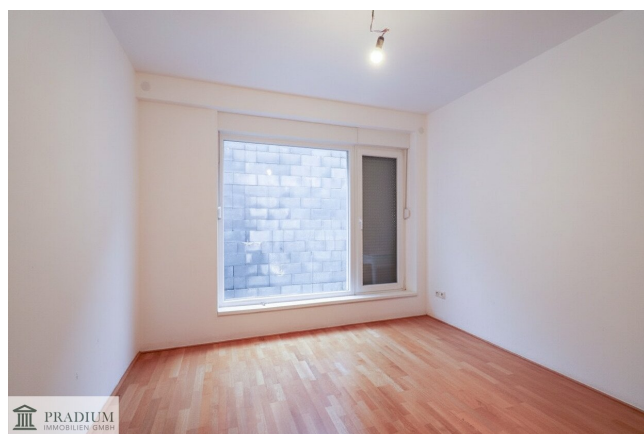
Jannis Gaffron

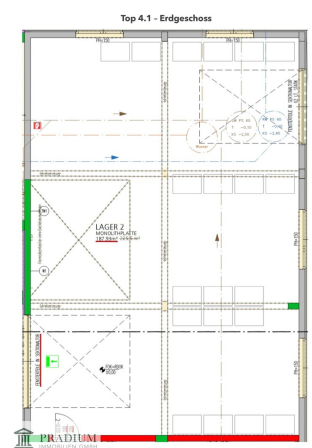
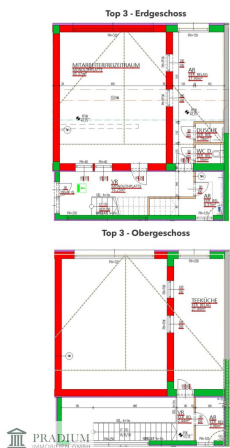
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18



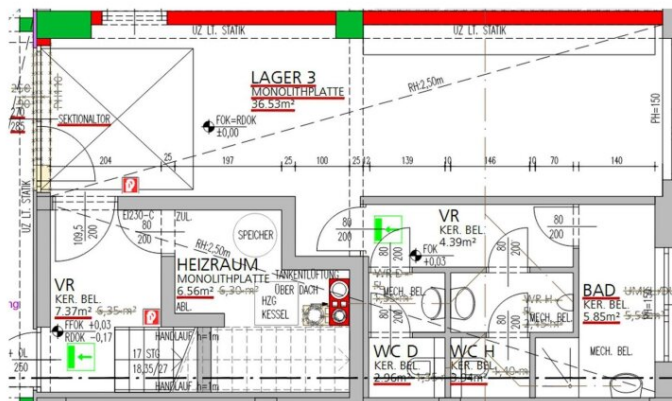




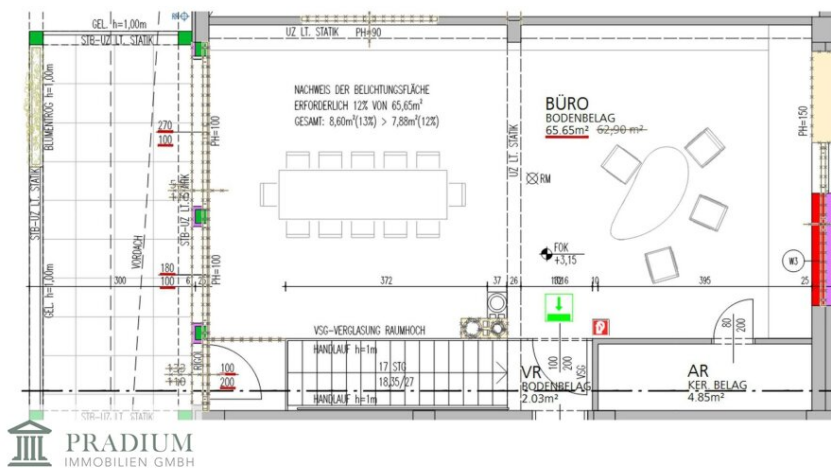




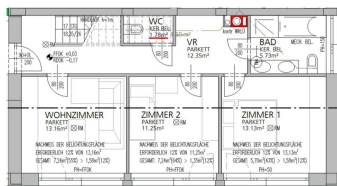
Top 4.2 - Erdgeschoss



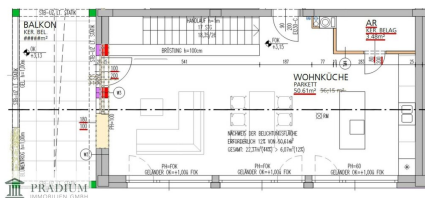
Top 4.2 - Obergeschoss

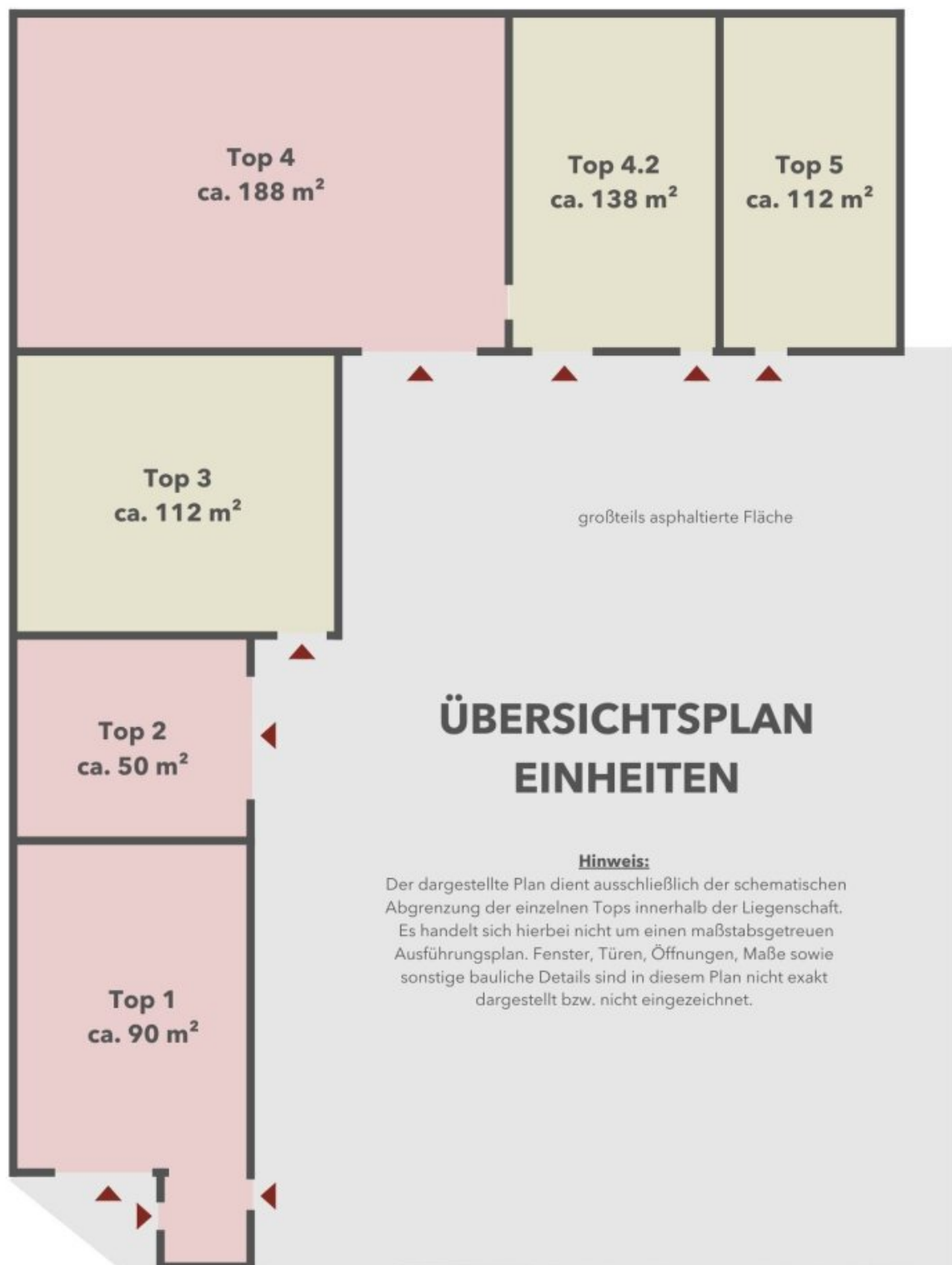


Top 5 - Erdgeschoss

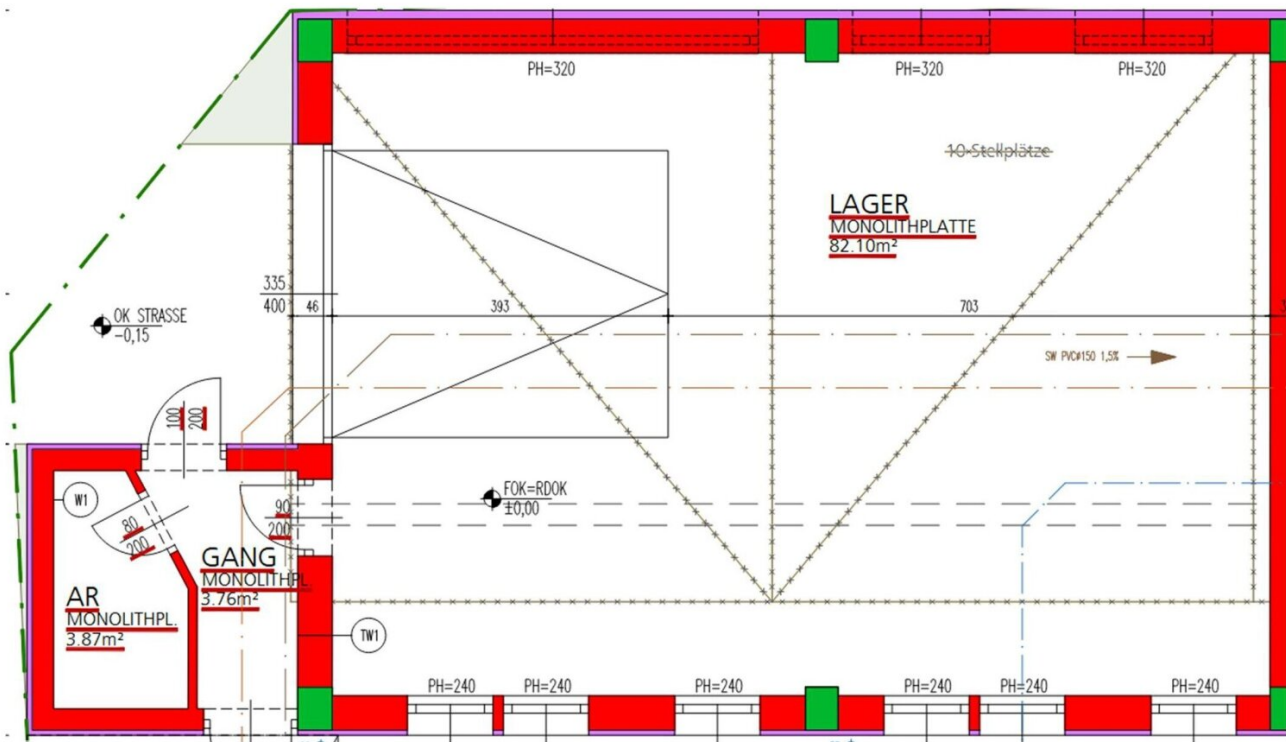


Top 5 - Obergeschoss

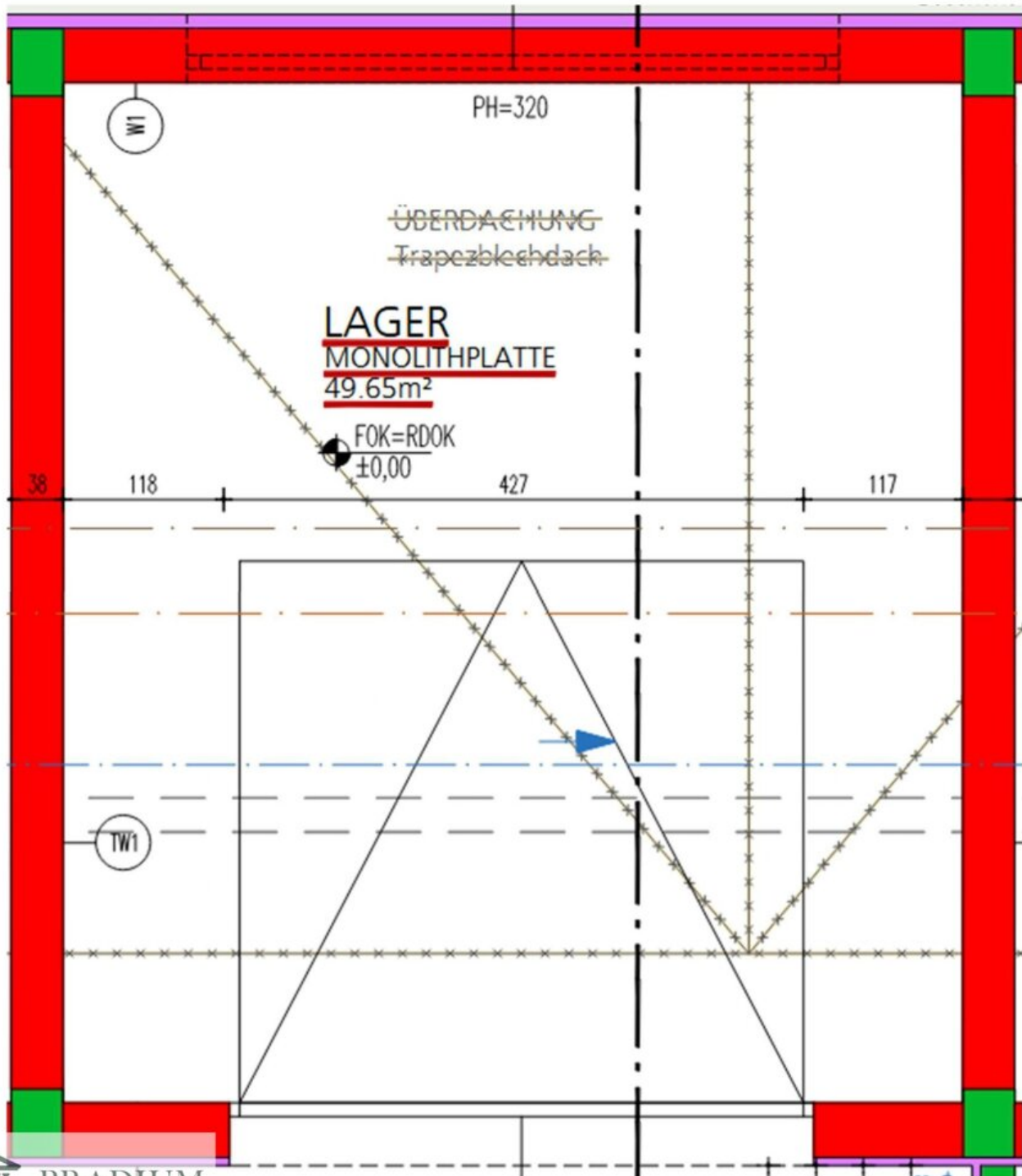




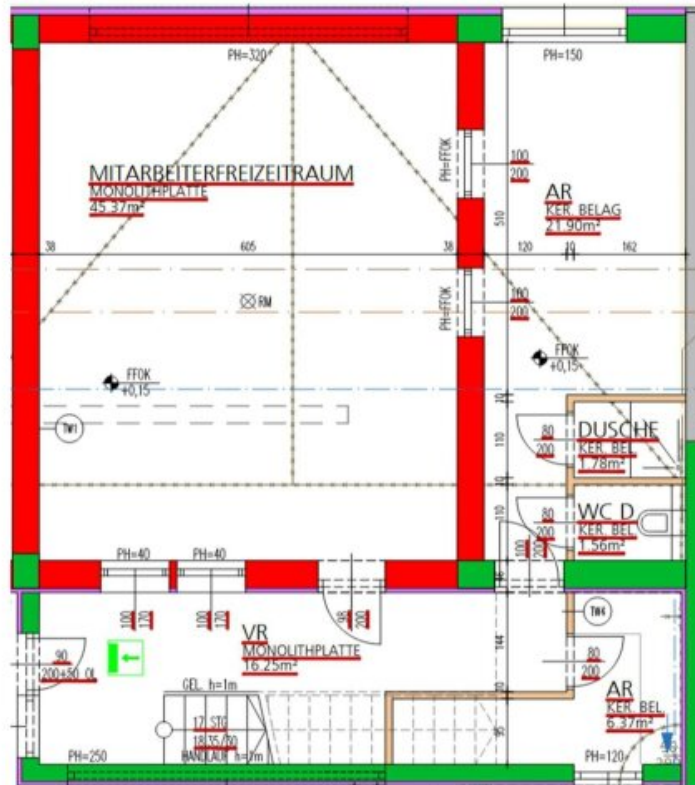
Top 1 - Erdgeschoss



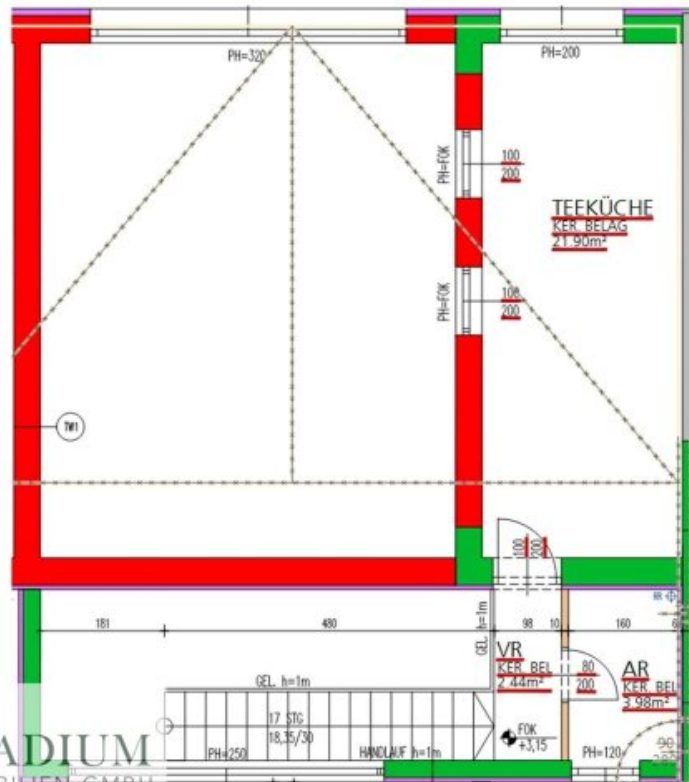
Top 2 - Erdgeschoss



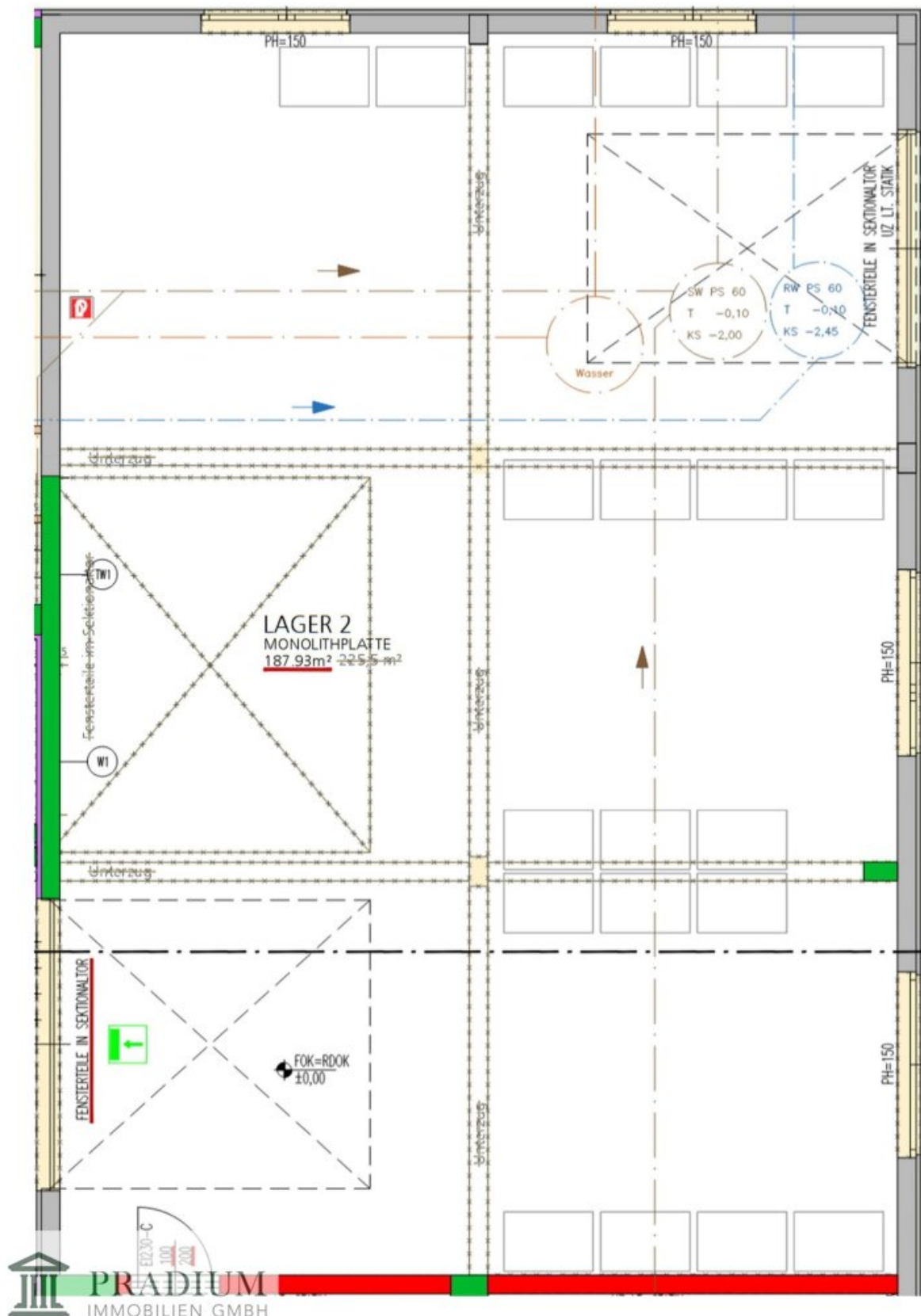
Top 3 - Erdgeschoss



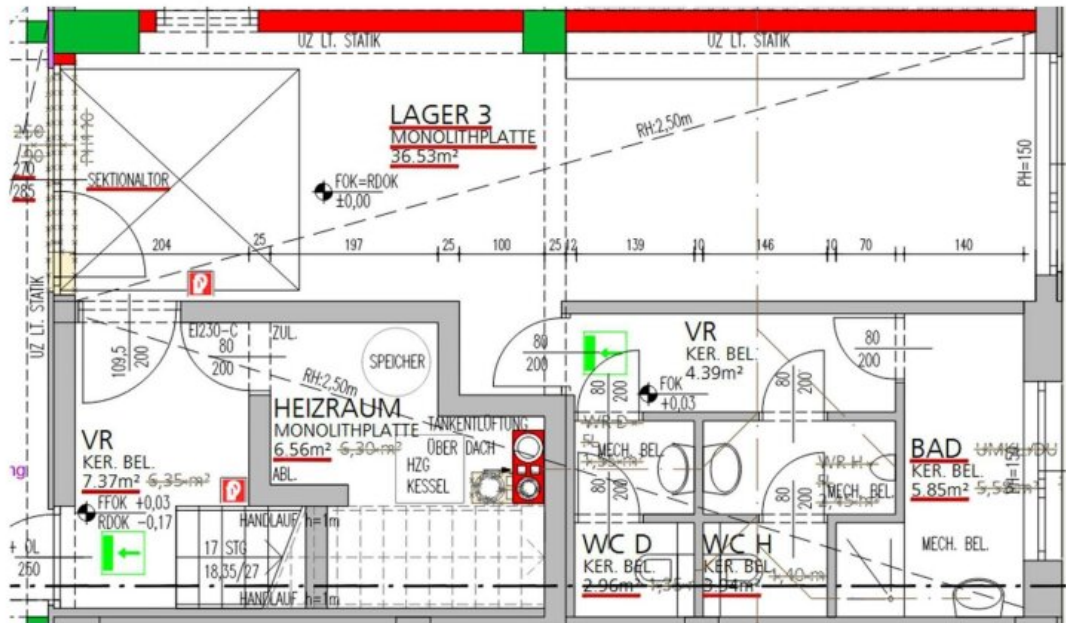
Top 3 - Obergeschoss



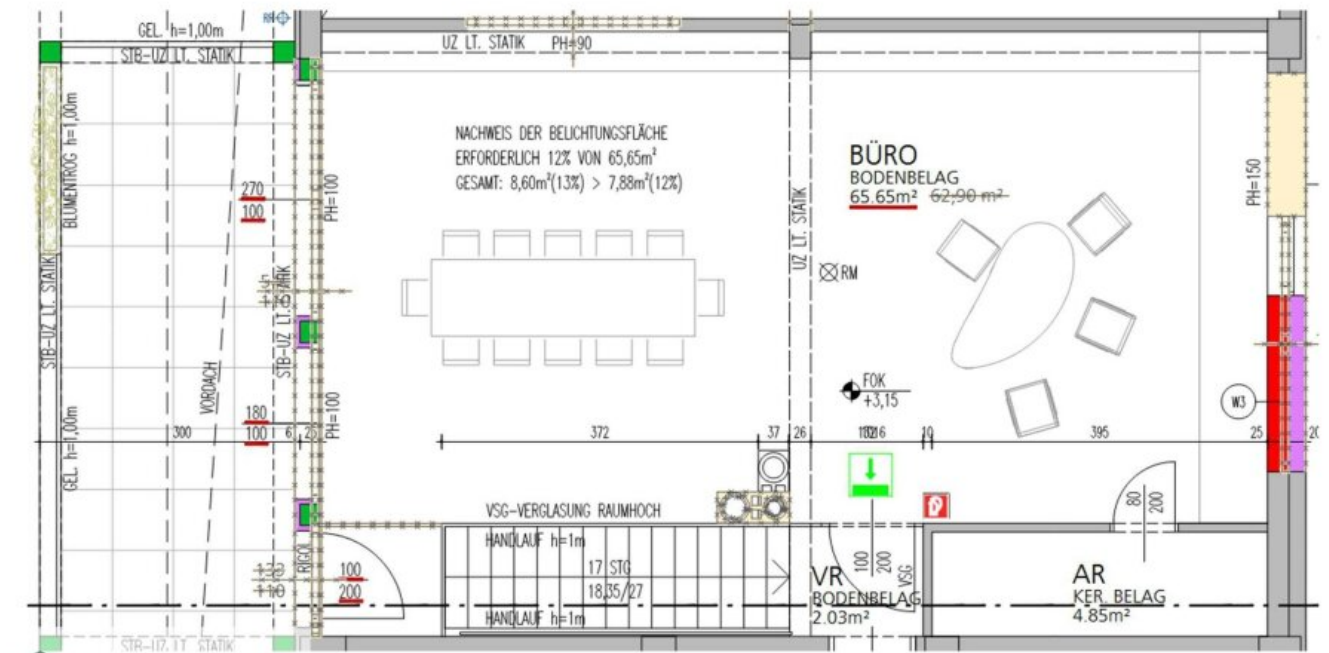
Top 4.1 - Erdgeschoss



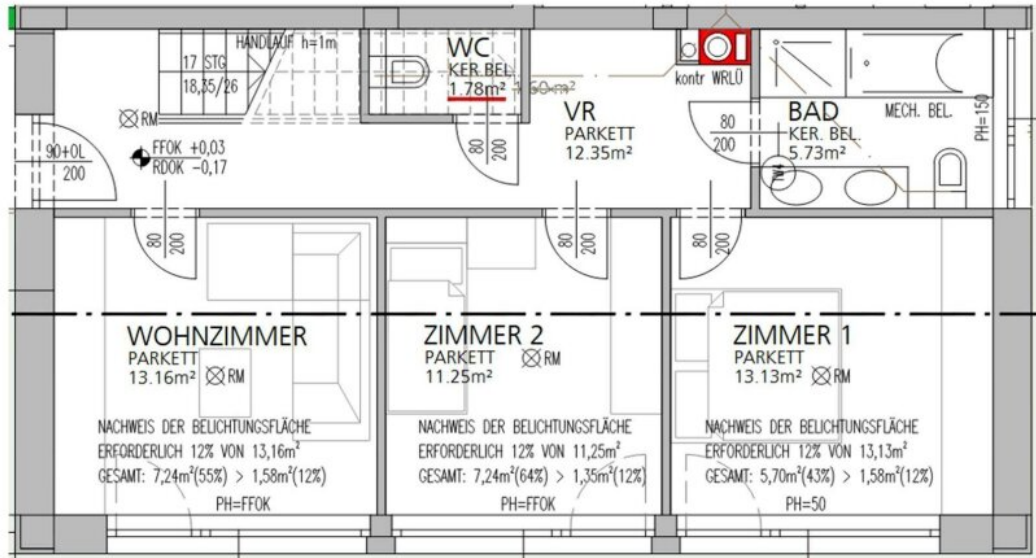
Top 4.2 - Erdgeschoss



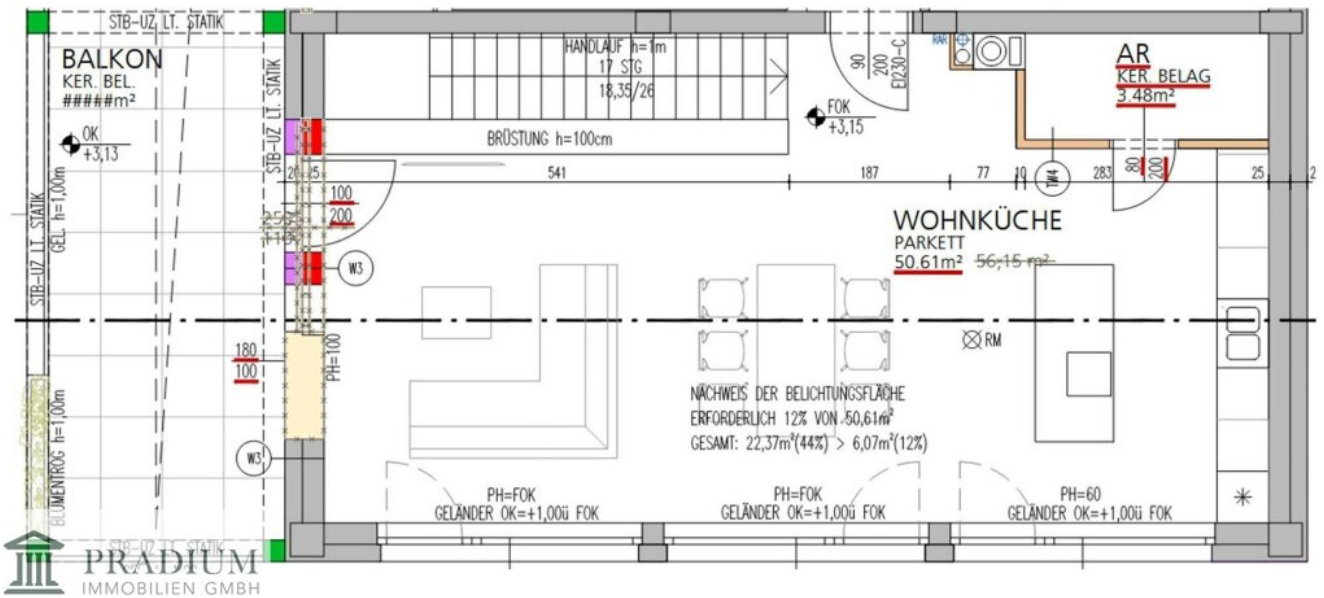
Top 4.2 - Obergeschoss



Top 5 - Erdgeschoss



Top 5 - Obergeschoss



Objektbeschreibung

Moderne Gewerbeliegenschaft mit hervorragender Anbindung an die A3 – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf rund 690 m²

Zum Verkauf gelangt eine **moderne Gewerbeliegenschaft (Baujahr 2024)** mit rund **690 m² Nutzfläche** auf einem ca. **1.500 m² großen Grundstück**.

Ein **Teil der Liegenschaft ist derzeit vermietet**. Die bestehenden Mietverhältnisse können nach aktueller Einschätzung **voraussichtlich innerhalb der nächsten 2–3 Jahre beendet werden**, wodurch sich mittelfristig die Möglichkeit ergibt, die gesamte Immobilie vollständig selbst zu nutzen oder neu zu strukturieren.

Die Liegenschaft umfasst **mehrere hochwertige Büroflächen, großzügige Lager- und Hallenbereiche sowie eine integrierte Dienstwohnung** und eignet sich ideal für Unternehmen aus den Bereichen **Logistik, Produktion, Handwerk, Studio, Kreativwirtschaft, Verwaltung** oder Kombinationen aus Büro, Lager und Wohnen.

Hervorragender Gewerbestandort – direkte Nähe zur Autobahn A3

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ihre **außergewöhnlich gute Verkehrsanbindung**.

Die **Autobahn A3 (Anschlussstelle Hornstein)** ist in etwa einer Minute Fahrzeit **erreichbar**. Dadurch ergibt sich eine **strategisch ideale Lage zwischen Wien und Eisenstadt** mit schneller Anbindung an das gesamte regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Diese Lage bietet Unternehmen entscheidende Vorteile:

- **Schnelle Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter**
- **Optimale Logistik- und Transportwege**
- **Direkte Verbindung nach Wien, Eisenstadt und in den gesamten Osten Österreichs**
- **Attraktive Gewerbelage mit hoher Standortqualität**

Gerade für **logistiknahe Betriebe, Handwerksunternehmen, Produktionsbetriebe oder Firmen mit regionalem Einsatzgebiet** stellt diese Anbindung einen erheblichen Standortvorteil dar.

Überblick über die Einheiten

Die Liegenschaft gliedert sich in mehrere funktional getrennte, jedoch kombinierbare Einheiten:

Top 1 und Top 2 sind aktuell vermietet

Top 1

Top 2

Top 3

Top 4.1

Top 4.2

Top 5

Gesamtnutzfläche: **ca. 690 m²**

Moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung

Die im Jahr **2024 neu errichtete Gewerbeliegenschaft** überzeugt durch:

- **moderne Architektur**

- **hochwertige Bauausführung**
- **flexible Nutzungsmöglichkeiten**
- **großzügige Raumhöhen**
- **energieeffiziente Haustechnik**

Besonders hervorzuheben sind die **Hallenhöhen von rund 5 bis 6 Metern**, die eine vielseitige Nutzung für **Lagerung, Werkstatt oder leichte Produktion** ermöglichen.

Die **Büroflächen präsentieren sich modern und repräsentativ** mit:

- hochwertigen Parkettböden
- klar strukturierten Grundrissen
- moderner LED-Beleuchtung
- energieeffizienter Beheizung mittels **Wärmepumpe**

Dienstwohnung – Wohnen und Arbeiten an einem Standort

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die **integrierte Dienstwohnung**.

Diese hochwertig ausgeführte Einheit eignet sich ideal für:

- Unternehmer
- Geschäftsführer
- Mitarbeiter
- Betriebsleiter

Sie ermöglicht **komfortables Wohnen direkt am Arbeitsplatz** und sorgt für kurze Wege und maximale Flexibilität im Arbeitsalltag.

Detailbeschreibung der Einheiten

VERMIETET Top 1 – L1 Lager 1 (groß)

Fläche: ca. **89,73 m²**

Nutzung: **Lager, Halle, Werkstatt**

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

Ausstattung:

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

Hinweis: **Aktuell keine Betriebsanlagengenehmigung vorhanden.**

VERMIETET Top 2 – L2 Lager 2 (klein)

Fläche: ca. **49,65 m²**

Nutzung: **Lager, Halle, Werkstatt**

Kompakte Halle mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:

- Massivbauweise
- Sektionaltor mit **4 m Einfahrtshöhe**
- Effiziente Flächennutzung
- Ideal für Lagerung oder leichte Werkstattnutzung

Hinweis: **Keine Betriebsanlagengenehmigung vorhanden.**

Top 3 – B3 Büro & Saal

Fläche: ca. **111,79 m²**

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

Diese besondere Einheit kombiniert Büroflächen mit einem außergewöhnlichen Saalraum:

- Saal mit ca. **45 m² und rund 5 m Raumhöhe**
- Ideal als **Studio, Shootinglocation, Workshop- oder Veranstaltungsraum**
- Zwei separate Büroräume
- Große offene Flächen für Empfang oder Shared Office
- WC und Dusche
- Holzkamin für besonderes Ambiente
- Beheizung über **moderne Wärmepumpe**

Top 4.1 – L4 Lager / Werkstatt

Fläche: ca. **187,93 m²**

Nutzung: **Lager, Werkstatt, Produktion**

Großzügige Halle mit hervorragenden Nutzungsmöglichkeiten:

- Sektionaltor mit **4 m Höhe**
- Raumhöhe ca. **5–6 m**
- Ideal für Lagerung, Werkstatt oder kleinere Produktionsbetriebe
- Direkte Verbindung zu **Top 4.2 (Büro)** möglich

Hinweis: **Keine Betriebsanlagengenehmigung vorhanden.**

Top 4.2 – B4 Büro

Fläche: ca. **138,10 m²**

Nutzung: **Büro / Verwaltung**

Modernes Büro mit klarer 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**

Top 5 – Büro & Dienstwohnung

Fläche: ca. **111,50 m²**

Nutzung: **Büro + Wohnen**

Diese Einheit kombiniert Arbeiten und Wohnen optimal.

Dienstwohnung (ca. 60 m²):

- 3 Zimmer
- Hochwertige Ausstattung
- Parkettböden
- Baujahr 2024

Büro im Obergeschoss (ca. 50 m²):

- Heller, großzügiger Raum
- Flexible Raumaufteilung durch Trennwände möglich

Beheizung über **moderne Wärmepumpe**.

Fazit

Diese moderne Gewerbeliegenschaft bietet eine **seltene Kombination aus Büro-, Lager-, Produktions- und Wohnflächen** in einer **strategisch äußerst attraktiven Lage direkt nahe der Autobahn A3**.

Die Immobilie eignet sich ideal für:

- Unternehmer mit Platzbedarf
- Investoren mit Entwicklungspotenzial
- Unternehmen mit Kombination aus **Büro, Lager und Produktion**

Durch die **teilweise bestehende Vermietung** besteht bereits ein **laufender Ertrag**, gleichzeitig bietet die Immobilie mittelfristig die Möglichkeit, **die gesamte Liegenschaft selbst zu nutzen oder neu zu strukturieren**.

Rechtliches

Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet.

Der Energieausweis wird erstellt.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (**Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse**) bearbeiten können.

Wir sind als **Doppelmakler tätig**.

Hinweis zu Widerrufsrecht und Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften:

Gemäß §11 FAGG 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, dass er sein Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG verliert.

Die **Maklerprovision wird ausschließlich im Falle eines erfolgreichen**

Vertragsabschlusses (Kaufvertrag) gemäß Maklergesetz verrechnet.

Bloße Besichtigungen sind selbstverständlich **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.

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 <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