

Top-modernes Gewerbeobjekt (BJ 2024) mit Büro & Hallen | Nähe Wien



Objektnummer: 199397075

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Aderklaa
Nutzfläche:	906,05 m ²
Lagerfläche:	716,22 m ²
Bürofläche:	189,83 m ²
Stellplätze:	18
Infos zu Preis:	

Kaufpreis netto zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gatringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290

H +43 660 37 99 66 1

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **hochwertiges, modernes Gewerbeobjekt** in ausgezeichneter Lage in **2232 Aderklaa**, direkt an der Grenze zu **1220 Wien**, mit **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten** für Eigennutzer und Anleger.

Die im Jahr **2024** errichtete **Liegenschaft** überzeugt durch **zeitgemäße Bauweise**, **modernes Design**, **hochwertige Ausführung** sowie eine durchdachte Flächenaufteilung.

Highlights der Liegenschaft:

- **Grundstücksgröße:** ca. **2.974 m²** laut Grundbuch
- **Baujahr:** 2024
- **Nachhaltige Ausstattung:**
 - Photovoltaikanlage am Dach
 - Luftwärmepumpe
 - Fußbodenheizung in Büro und Halle
- **Zusätzliche hochwertige Ausstattung:**
 - **Klimaanlage im Bürotrakt**
 - **Modernes Zutrittssystem**

- **Videoüberwachung**
- **teilweise elektrisch öffnende Dachluken**

- **Hallenhöhe: ca. 6,50 m**
- **Elektrische Hallentore: ca. 400 x 420 cm**
- **18 PKW-Stellplätze** auf Eigengrund
- **Komplett eingezäunt & asphaltiert**
- **Top modernes, repräsentatives Gewerbeobjekt**

Flächenaufteilung im Detail:

Bürobereich (2-geschoßig):

Erdgeschoß:

- **Schauraum: ca. 44,10 m²**
- **Aufenthaltsraum: ca. 21,23 m²**
- **Garderobe inkl. Dusche: ca. 9,66 m²**
- **Gang: ca. 5,10 m²**

- WC Damen: ca. 6,16 m²
- WC Herren: ca. 5,55 m²
- Büro / Produktionsleitung: ca. 20,40 m²

Summe Büro EG: 112,20 m²

Obergeschoß:

- Büro: ca. 25,13 m²
- Abstellraum: ca. 4,98 m²
- Archiv: ca. 13,86 m²
- Besprechungsraum: ca. 23,15 m²
- Gang: ca. 10,51 m²

Summe Büro OG: 77,63 m²

Gesamt Bürofläche: ca. 189,83 m²

Hallen- und Lagerflächen:

- **Werkstatt 1:**
 - Halle: ca. 406,42 m²

- Hallenbüro: ca. 22,96 m²

(aktuell mit Bürotrakt verbunden – Trennung möglich)

- **inkl. elektrisch öffnender Dachluken für optimale Belichtung und Belüftung**

- **Werkstatt 2:** ca. 96,20 m² *(befristet vermietet)*
- **Werkstatt 3:** ca. 92,53 m² + WC ca. 3,37 m² *(befristet vermietet)*
- **Lager:** ca. 94,74 m² *(befristet vermietet)*

Gesamt Hallen-/Werkstatt- & Lagerflächen: ca. 716,22 m²

Gesamtnutzfläche:

Büro + Hallen: ca. 906,05 m²

Lage & Anbindung:

Die Liegenschaft befindet sich in **2232 Aderklaa**, einer aufstrebenden Gewerbelage direkt an der Grenze zu **1220 Wien**. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine hohe Nachfrage nach modernen Gewerbeflächen aus.

Besonders hervorzuheben ist die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**: In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die **A23 Südosttangente** sowie die **S1 Wiener Außenring Schnellstraße**, wodurch eine schnelle Anbindung sowohl in das Wiener Stadtgebiet als auch an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Besonderheiten:

Die Liegenschaft bietet eine **ideale Kombination aus Eigennutzung und Investment**:

- **Teilvermietete Einheiten** sorgen bereits für laufende Einnahmen

- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten** durch mögliche Trennung von Büro und Halle
- Perfekt geeignet für **Produktion, Gewerbe, Lager, Werkstatt oder Kombination mit Büro**
- Hochwertige technische Ausstattung für moderne Betriebsanforderungen

Fazit:

Ein **neuwertiges, repräsentatives Gewerbeobjekt** in hervorragender Lage mit **modernster Technik, attraktiver Ertragsstruktur** und **optimaler Verkehrsanbindung**.

Mietkonditionen der vermieteten Einheiten sowie weitere Unterlagen übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Mehr Informationen, Pläne und Besichtigungstermine jederzeit ebenfalls gerne auf Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap