

## **Vielseitiges Gewerbeensemble in Bestlage – Raum für Wachstum, Ideen und Erfolg**



**Objektnummer: 556**

**Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Halle / Lager / Produktion |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2460 Bruck an der Leitha   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 1.113,12 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.299.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katrin Peck**

KW Immobilien  
Lange Gasse 17  
7163 Andau

H +43 676 371 85 72

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









































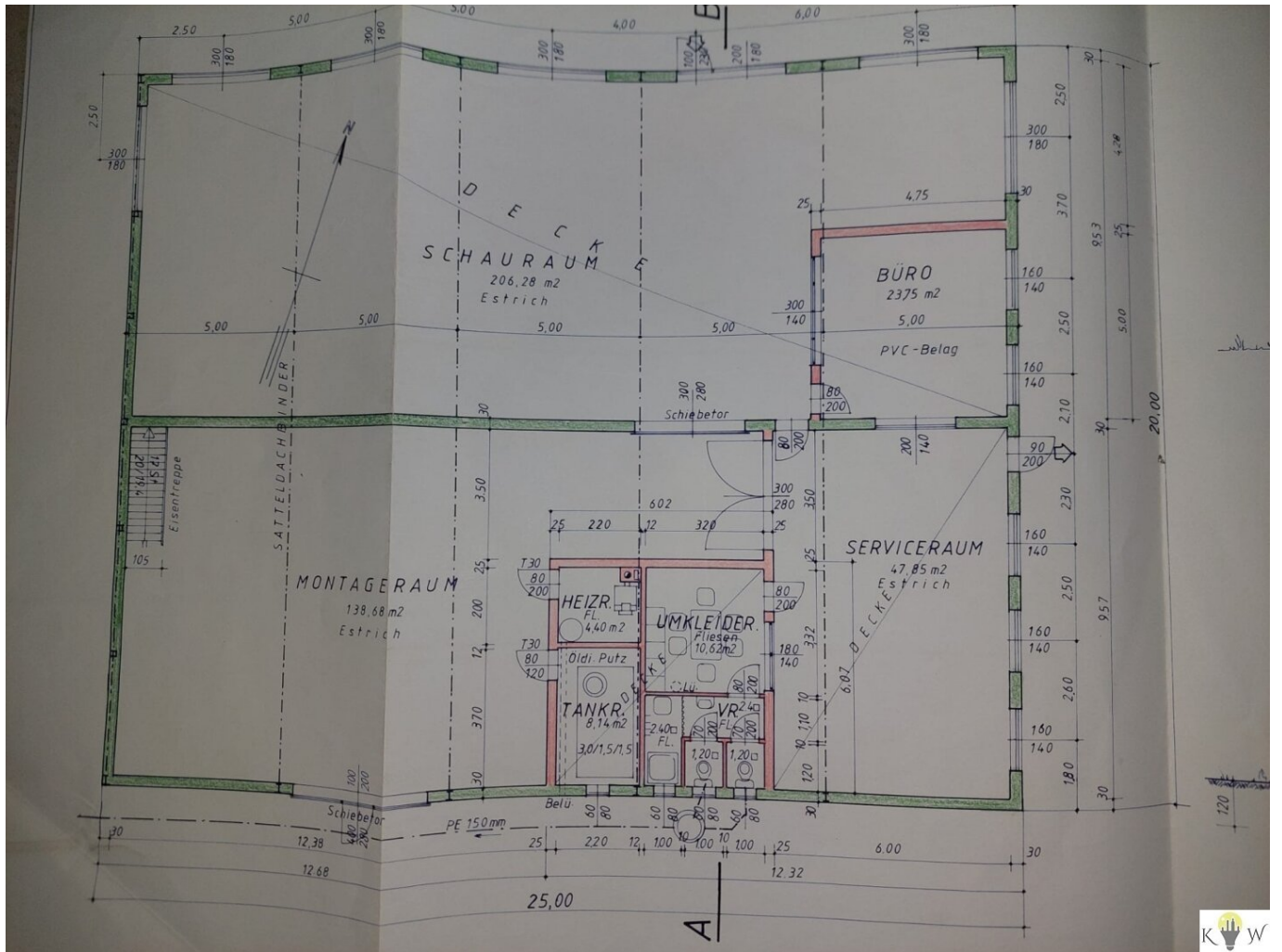








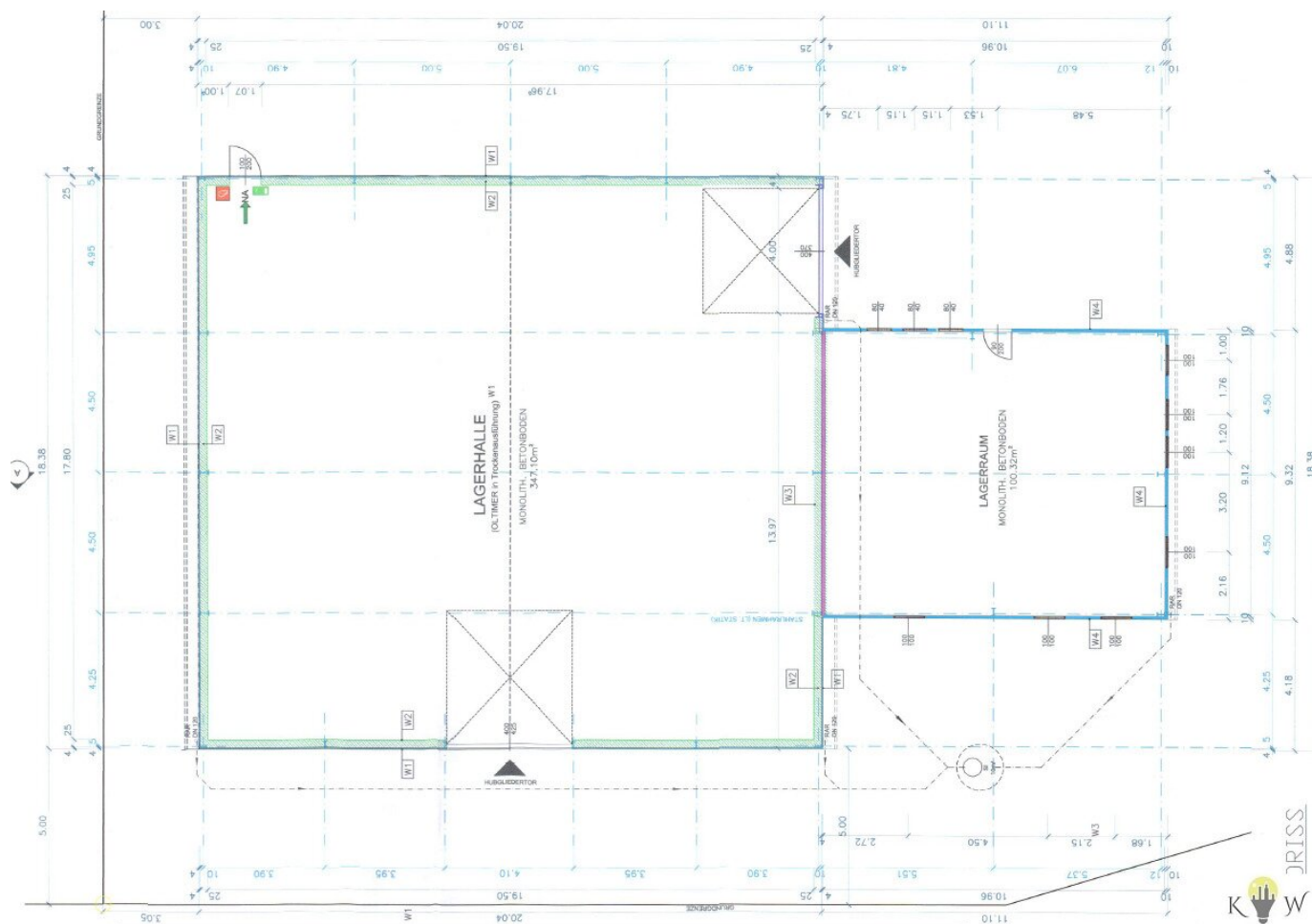
















WLS Immobilienverwertung GmbH 1/1  
Fährstraße 8  
1120 Wien

4182/4

WLS Immobilienverwertung GmbH 1/1  
(FN 335274d)  
Mietobjekt  
1120 Wien

4184/3

BB  
4182/7

Franz KAMPEL GmbH 1/1  
(FN 276220d)  
Mietobjekt  
2460 Bruck a. d. Leitha

Fährstraße

Geyer & Co KG 1/1  
d. Leitha

Geyer & Co KG 1/1  
d. Leitha

4182/1

Fernheizwerk Bruck/Leitha

BLW FERNHEIZUNG  
BRUCK AN DER LEITHA  
(FN 276220d)  
Mietobjekt  
Fährstraße, Straße 12  
2460 Bruck an der Leitha

4182/6

Franz KAMPEL 1/1  
Fährstraße 8  
2460 Bruck a. d. Leitha

ck an der Leitha  
N M 1:500



Bebauungsdichte: 33%  
Dachabwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

STADTGRENZE  
BRUCK AN DER LEITHA  
(Grenz. Gd.) 1/1  
Mietobjekt 18  
2460 Bruck an der Leitha



## Objektbeschreibung

Im dynamischen Gewerbegebiet von Bruck an der Leitha, mit unmittelbarer Anbindung an die A4 und A6, eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: ein großzügiges Betriebsareal, das Flexibilität, Funktionalität und Entwicklungspotenzial vereint.

Auf einem **3.826 m<sup>2</sup> großen, vollständig eingefriedeten Grundstück** erwartet Sie ein durchdachtes Ensemble aus drei Hallen, die über Jahre gewachsen sind und heute eine außergewöhnliche Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten bieten.

### Ein Standort, viele Möglichkeiten

Ob als zentraler Firmensitz, als Standort für mehrere Geschäftsbereiche oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Objekt passt sich Ihren Plänen an.

Die **drei Hallen** ermöglichen:

- klare Trennung unterschiedlicher Arbeitsbereiche
- parallele Nutzung durch mehrere Unternehmen
- oder den gezielten Aufbau zusätzlicher Einnahmequellen

### Die Gebäude im Detail:

- **Halle 1 (1998)**

Der vielseitige Ursprung des Standorts – mit Verkaufsfläche, Werkstatt, Lager und Büro.

Beheizt mittels **Fernwärme** – ideal für ganzjährige Nutzung.

- **Halle 2 (2001)**

Der flexible Bereich – aktuell unterteilt, jedoch mit wenigen Handgriffen wieder als großzügige Einheit nutzbar.

Perfekt für individuelle Anpassungen.

- **Halle 3 (2017)**

Die modernste Einheit – großzügig, funktional, mit zwei Einfahrtstoren und zusätzlichem Lagerraum.

Beheizt über ein **elektrisches System**.

## **Nachhaltigkeit & Effizienz**

Ein zusätzlicher Pluspunkt:

Die **Photovoltaikanlage (15 kWp)** in Kombination mit einem **7,5 kWp Speicher** ermöglicht eine effiziente Eigenstromnutzung – ein klarer Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten.

## **Infrastruktur, die überzeugt:**

- Zufahrt **von drei Seiten** – ideal für Logistik und Betriebsabläufe
- Zusätzliche Container für Lager oder Mitarbeiterbereiche
- Sicheres, abgeschlossenes Areal

**Ein Ort für Unternehmer, die größer denken.**

**Ein Standort, der mit Ihren Anforderungen wächst.**

**Gerne präsentiere ich Ihnen dieses besondere Objekt persönlich bei einer Besichtigung.**

**Der angeführte Preis ist ein Nettopreis zuzügl. 20% Mwst.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.