

**Schlüsselfertige Gewerbeliegenschaft · 9.761 m² · € 3,00/m²
· Sofortbezug**



Ansicht WH 9 - Pic 1

Objektnummer: 7530/5242

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3830 Waidhofen an der Thaya
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	9.761,00 m ²
Gesamtfläche:	9.761,00 m ²
Bürofläche:	1.643,00 m ²
Kaltmiete (netto)	30.000,00 €
Kaltmiete	49.522,00 €
Miete / m²	3,07 €
Betriebskosten:	19.522,00 €
USt.:	9.904,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



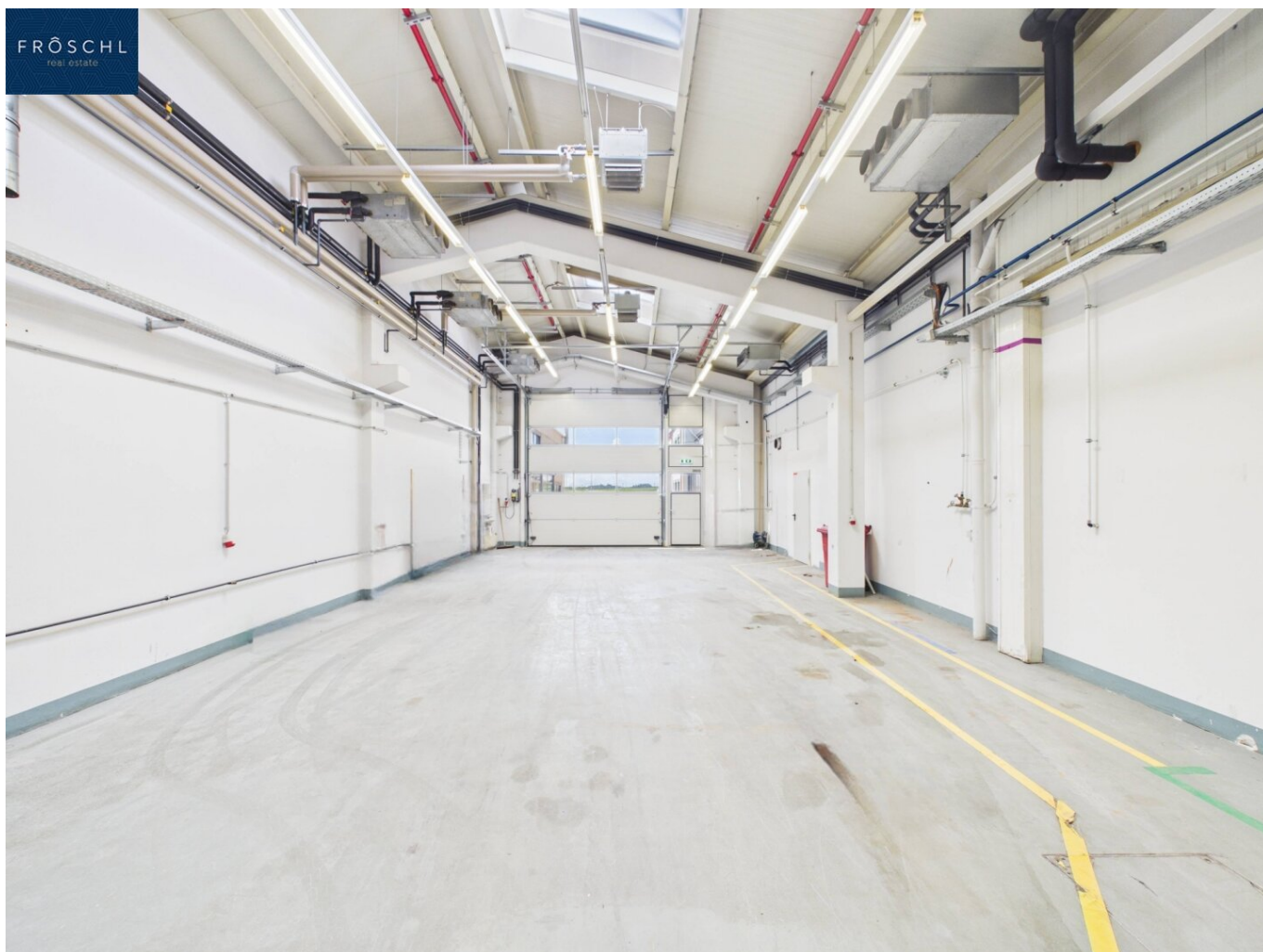








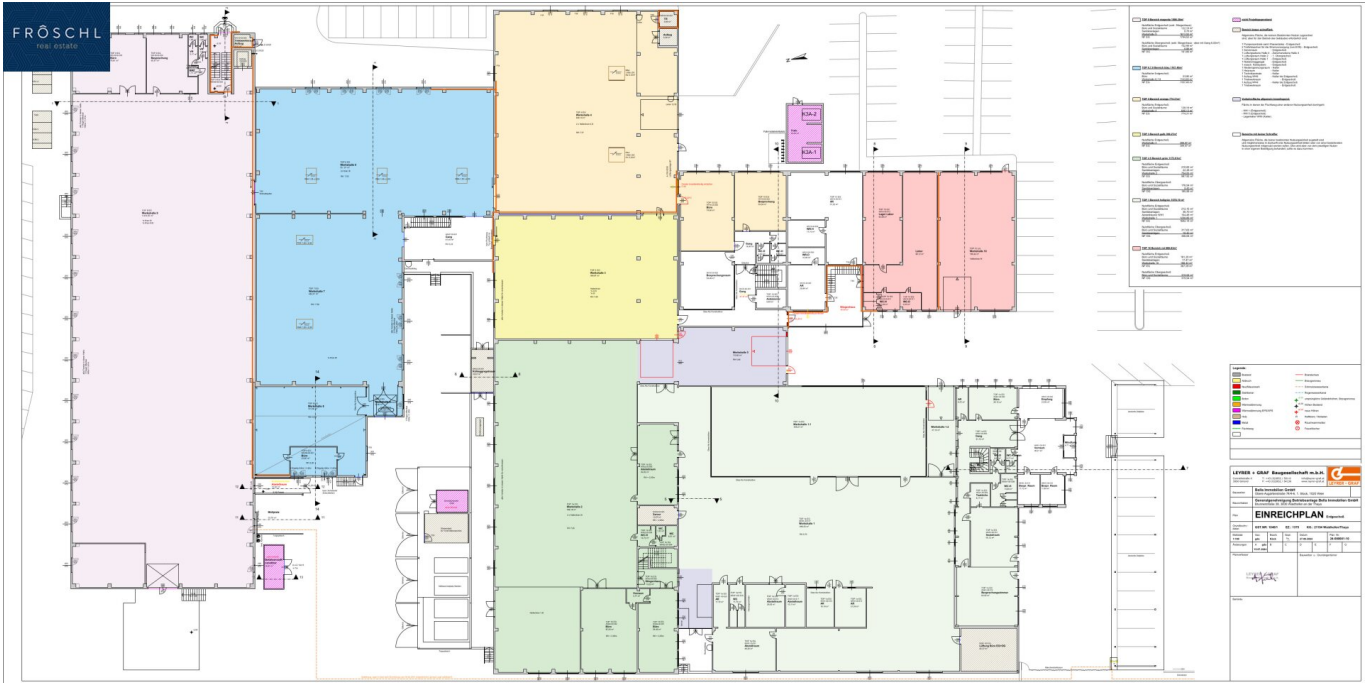


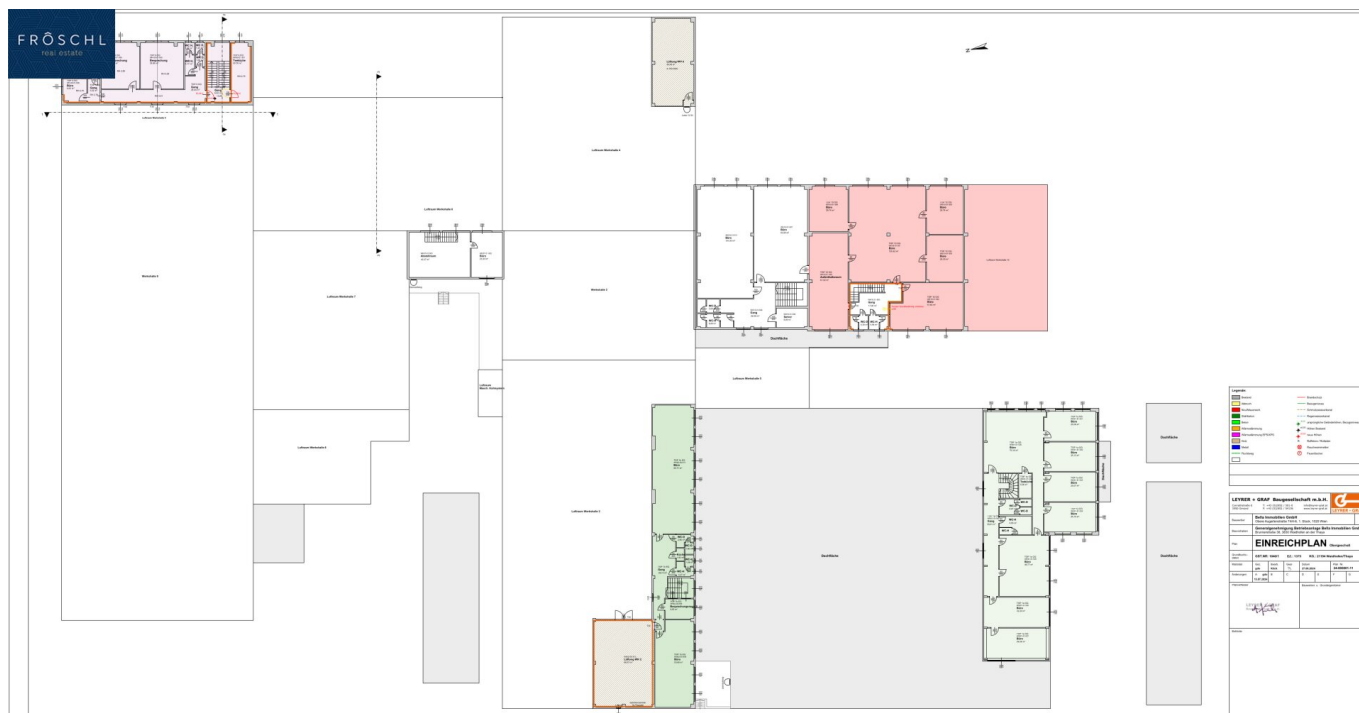












[illegible]

LEYRER + GRAF Baugesellschaft m.b.H.
 Geschäftsstelle & 2000-Gesamt T: +43 (0)2052 / 505-8 info@leyrer-graf.at
 2000-Gesamt F: +43 (0)2052 / 541.30 www.leyrer-graf.at



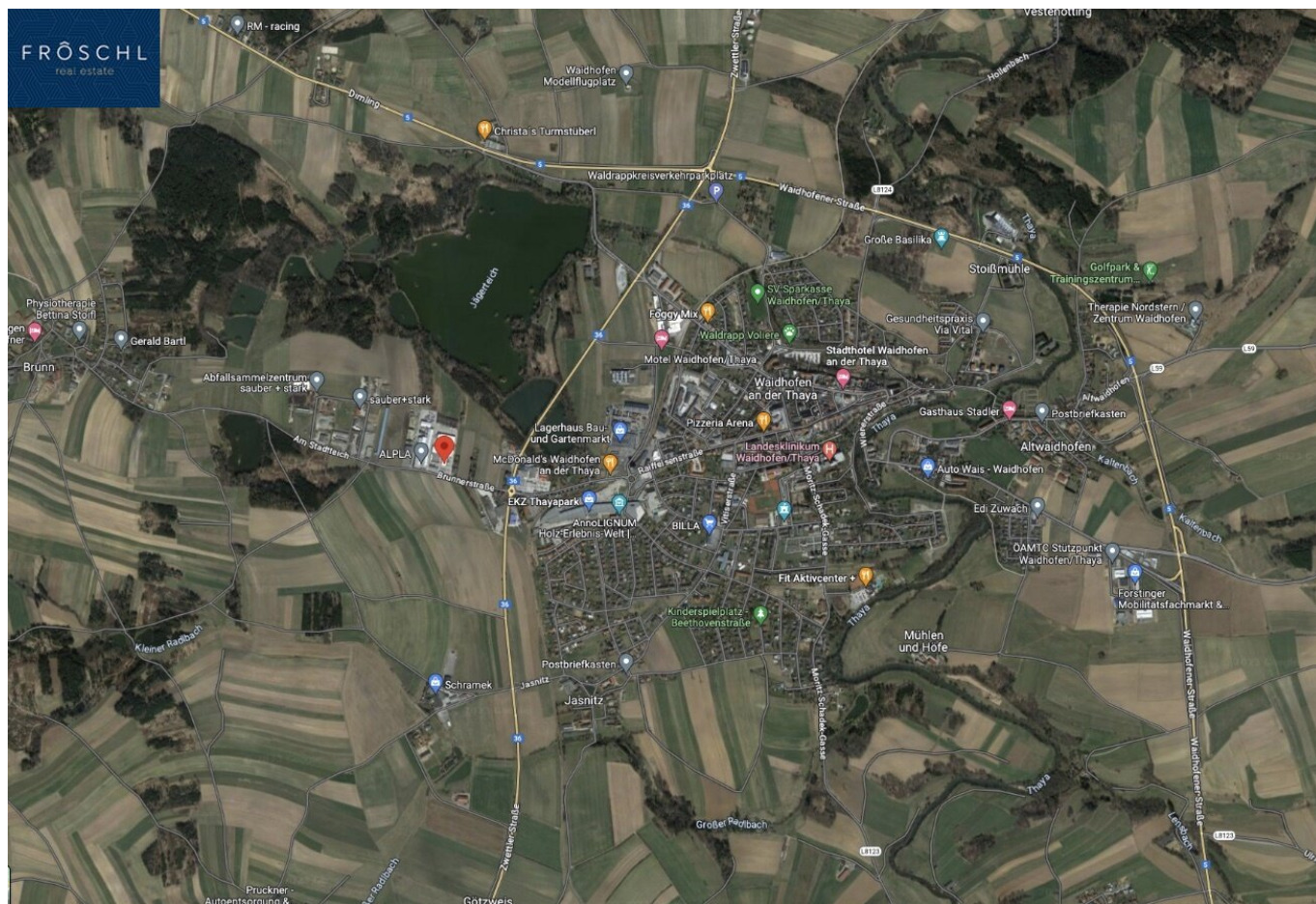
	Bella Immobilien GmbH Obere Augartenstraße 70-6 1. Stock, 1000 Wien.	
	Gesamtsatzgenehmigung Betriebsarränge Bella Immobilien GmbH	

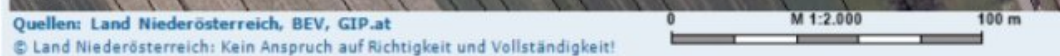
Thema	Brinnenschiebe 30. 30.30 Nachschub an der Frage
Plan	EINREICHPLAN Keller

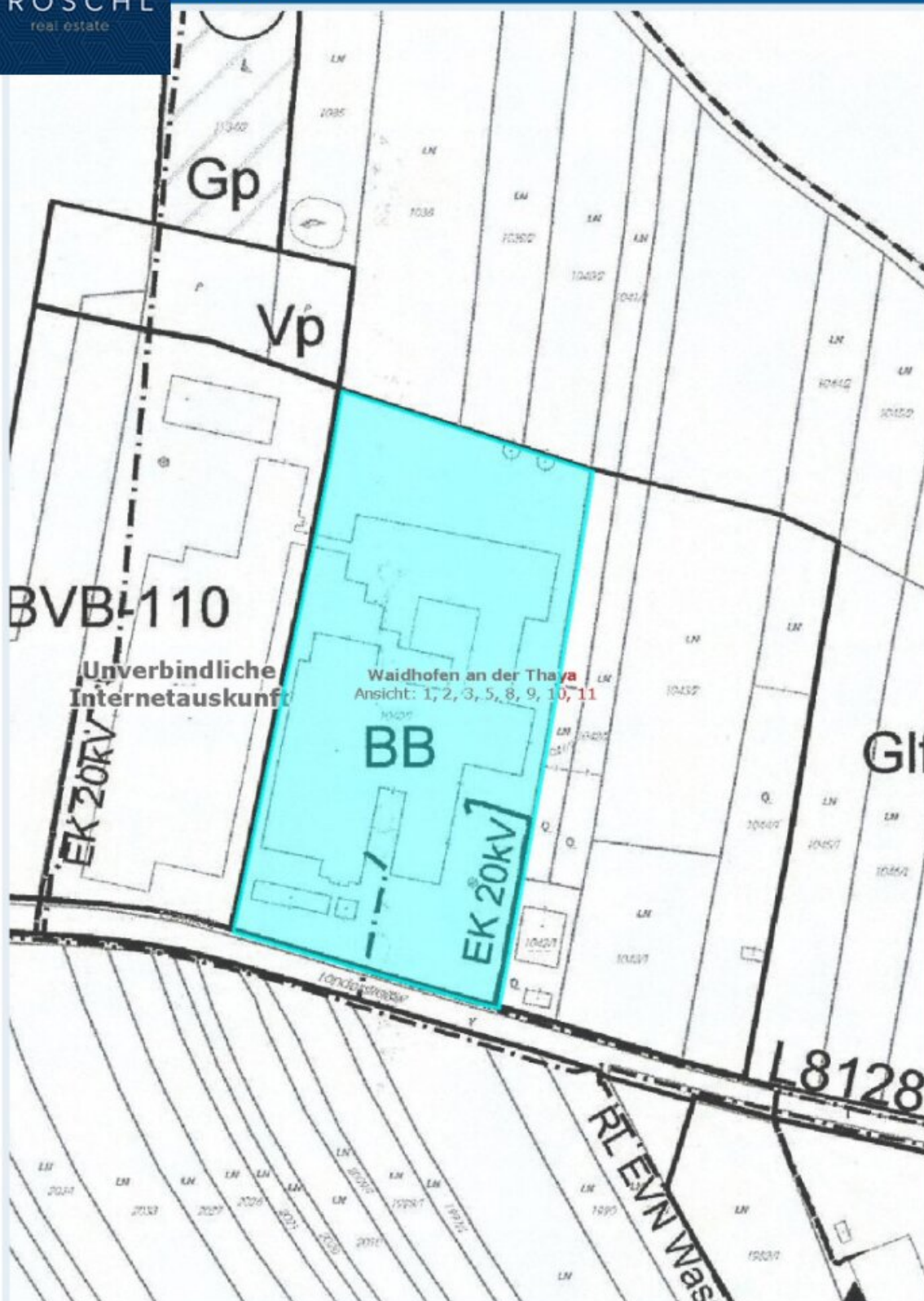
Grundbesitz - daten	GGF. NR.: 10447/1										EZ.: 1370		KG.: 21584 Nachbrosen/Trage	
Messdatum 1.1.1980	Class. güte	Bewert. Klasse	Geogr. Lage	Datum 27.06.2024				Plan-Nr. 24-000001-08						
Anmerkungen	A	B	C	D	E	F	G							

LEYER & GRAF
BANKING & TRADING









Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:2.000 100 m

Druckdatum: 31.05.2023

Objektbeschreibung

Ein vollständig ausgestattetes Gewerbe- und Produktionsobjekt in betriebsbereitem Zustand — bereit für die sofortige Übernahme.

Nutzungsmöglichkeiten

Auf einem Gesamtgelände von rund 20.000 m² stehen insgesamt 9.761 m² Nutzfläche zur Vermietung bereit — als geschlossenes Gesamtpaket zu einem Mietpreis, der im regionalen Vergleich deutlich unter Marktniveau liegt.

Die Nutzfläche gliedert sich in:

- ca. 1.643 m² Büroflächen
- ca. 3.865 m² Produktionsflächen
- ca. 4.252 m² Lagerflächen

Wer Produktion, Lager und Administration unter einem Dach vereinen möchte, findet hier eine sofort bezugsfertige Lösung. Übergabe erfolgt im besenreinen Zustand.

360° Virtuelle Rundgänge

- [Werkshallen](#)
- [Büroflächen](#)

Zustand & Infrastruktur

Die Liegenschaft wurde über Jahrzehnte kontinuierlich gewartet. Die letzte bauliche Erweiterung erfolgte 2005; seitdem wurde das Objekt durchgehend in betriebsbereitem Zustand gehalten. Heizung und gesamte technische Infrastruktur befinden sich in hervorragender Verfassung.

Ausstattung

- Stromversorgung: 5 × 630 kVA plus Notstromaggregat
- Zentrale Gasheizung
- Glasfaser-Internetanbindung (A1)
- Vollständig eingezäuntes Gelände
- Sprinkleranlage und Rauchmelder im gesamten Gebäude
- Überhangkräne in ausgewählten Flächeneinheiten
- Vorhandene Büroausstattung auf Wunsch übernehmbar

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Mieter dieser attraktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in Waidhofen an der Thaya.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell

und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <5.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap