

## **Modernes Betriebsobjekt mit Zubaupotenzial auf 6.712 m<sup>2</sup> Grund**



Luftbild

**Objektnummer: 7024**

**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>        | Halle / Lager / Produktion |
| <b>Land:</b>       | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 2293 Marchegg              |
| <b>Nutzfläche:</b> | 2.120,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 2.385.000,00 €             |

## Ihr Ansprechpartner

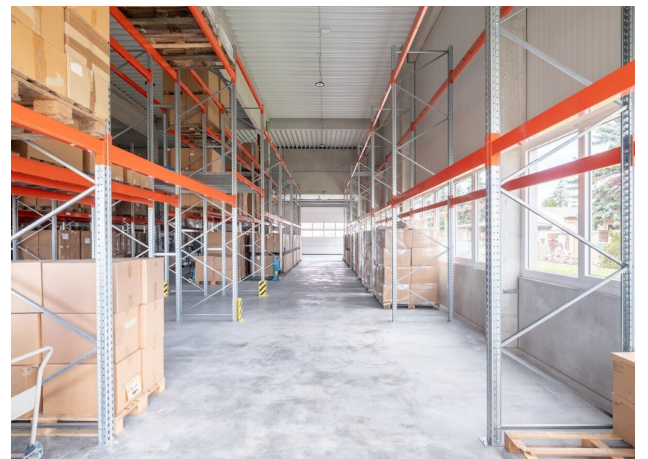


### **Mag.(FH) Harald Grassler**

Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien

H +43 664 581 82 89

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





# Chefbüro



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Betriebsliegenschaft bestehend aus einer Produktionshalle, einem Bürogebäude und einer neu errichteten Produktions – und Lagerhalle auf einem Grundstück mit **6.712 m<sup>2</sup>**.

Bei dem **Bürogebäude** handelt es sich um ein ebenerdiges Gebäude mit ca. **360 m<sup>2</sup>** Nutzfläche, in dem Büroeinheiten, Aufenthaltsräume, Waschräume, WC - Anlagen und kleinere Lagereinheiten untergebracht sind. Anschließend folgt eine **737 m<sup>2</sup>** große **Produktionshalle**. 2022 wurde eine weitere **Halle** mit ca. **1.023 m<sup>2</sup>** errichtet.

Die Straßenfront beträgt 81 m, die mit dem Bürogebäude und den Hallen verbaute Fläche beträgt ca. 2.173 m<sup>2</sup>.

Der die Liegenschaft an der Südseite begrenzende Zaun bildet nicht die Grundstücksgrenze, vielmehr steht eine **bebaubare Freifläche von ca. 2.450m<sup>2</sup>** zur Verfügung.

Als Heizung dient eine Öl - Zentralheizung mit Radiatoren für das Bürogebäude, einer Gebläseheizung für die alte Halle und eine Fußbodenheizung für die neue Halle.

Ein eigener Brunnen mit Brauchwasser kühlt die Maschinen in der Halle.

Die neue Halle, die an der straßenabgewandten Seite errichtet ist, verfügt über eine 120 kWp **Photovoltaikanlage** mit 300 Stk. 110/170 cm großen PV Modulen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Post <1.500m

Bank <2.000m

Geldautomat <8.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap