

Vielseitige Gewerbeliegenschaft mit Büro & Hallenflächen auf 2.950 m²



Objektnummer: 7056/187

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4222 Langenstein
Baujahr:	1990
Zustand:	Teil_vollsaniert
Nutzfläche:	660,90 m ²
Lagerfläche:	445,83 m ²
Bürofläche:	180,14 m ²
Keller:	34,93 m ²
Heizwärmebedarf:	F 203,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

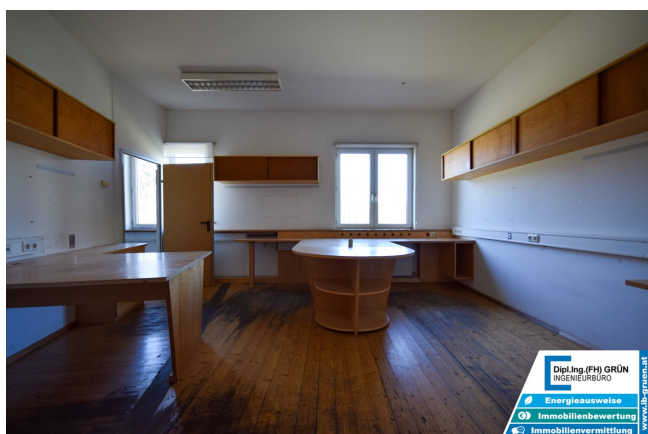
T +43 660 25 88 158

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















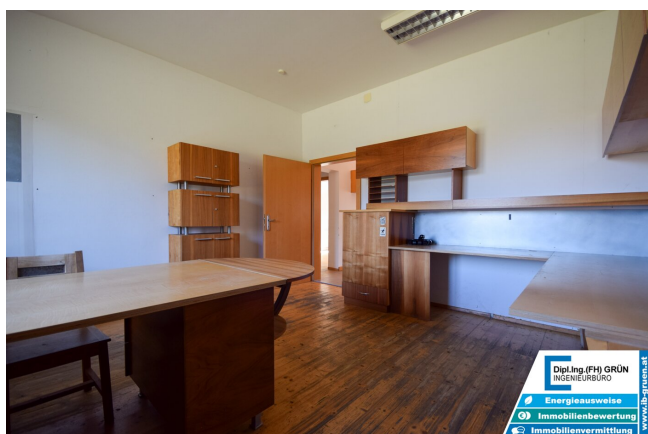
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



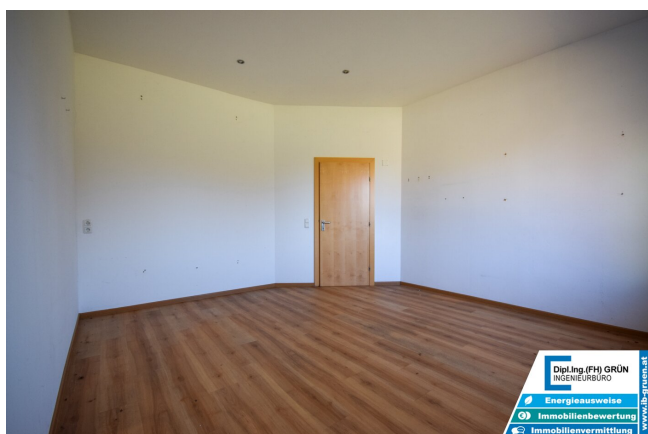
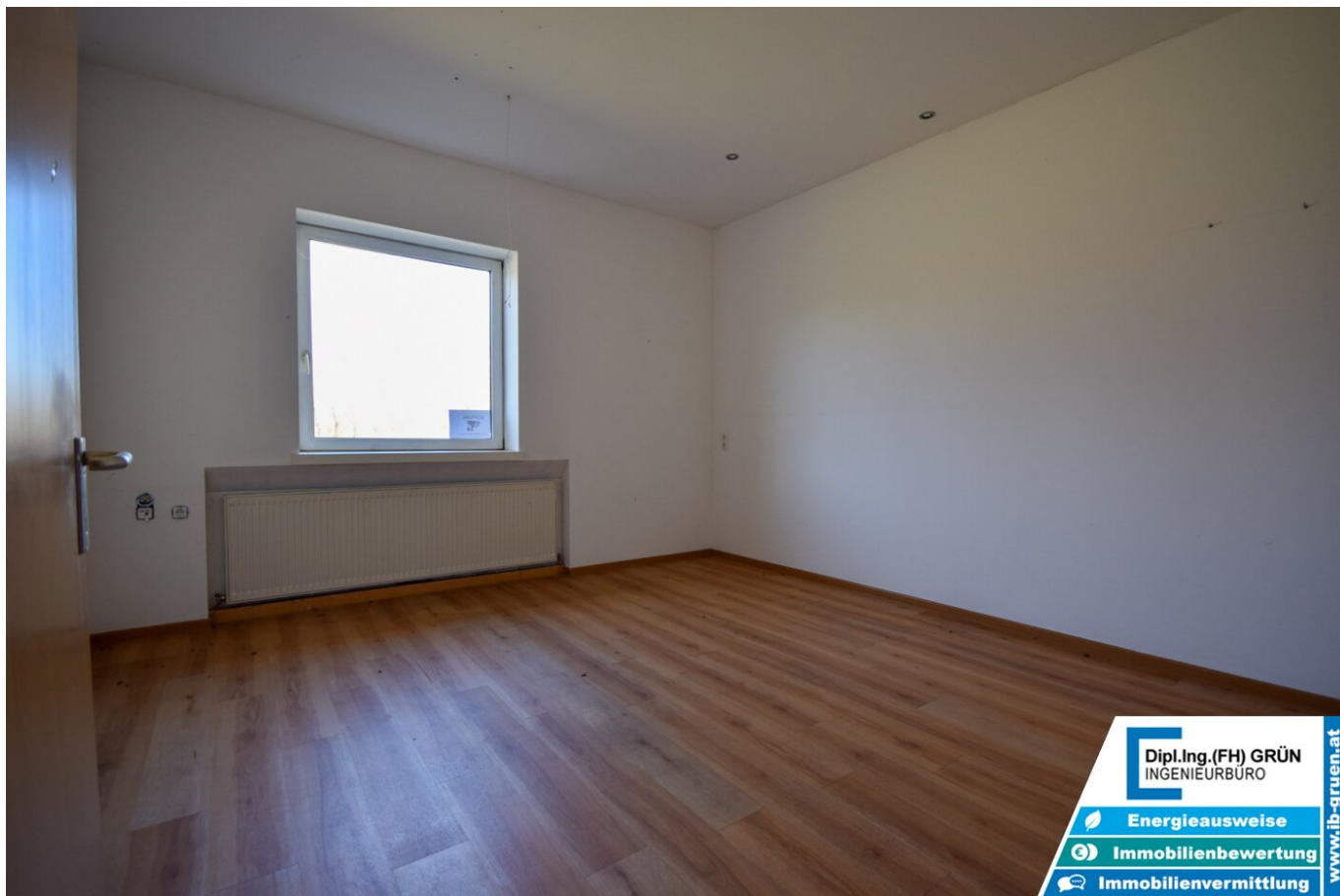
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at







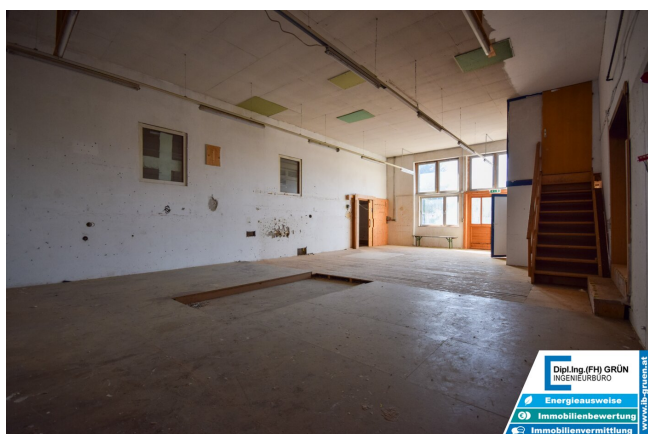


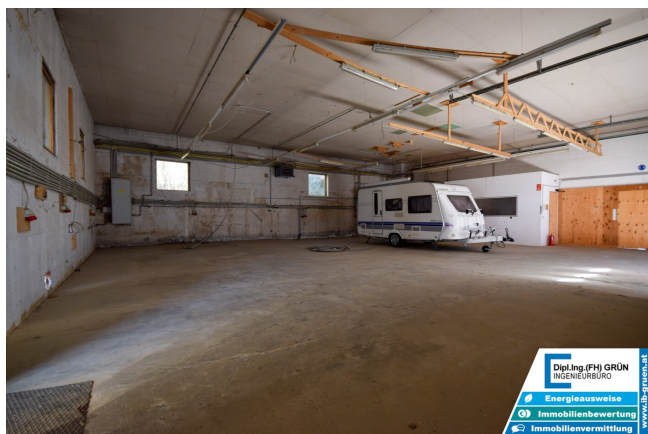
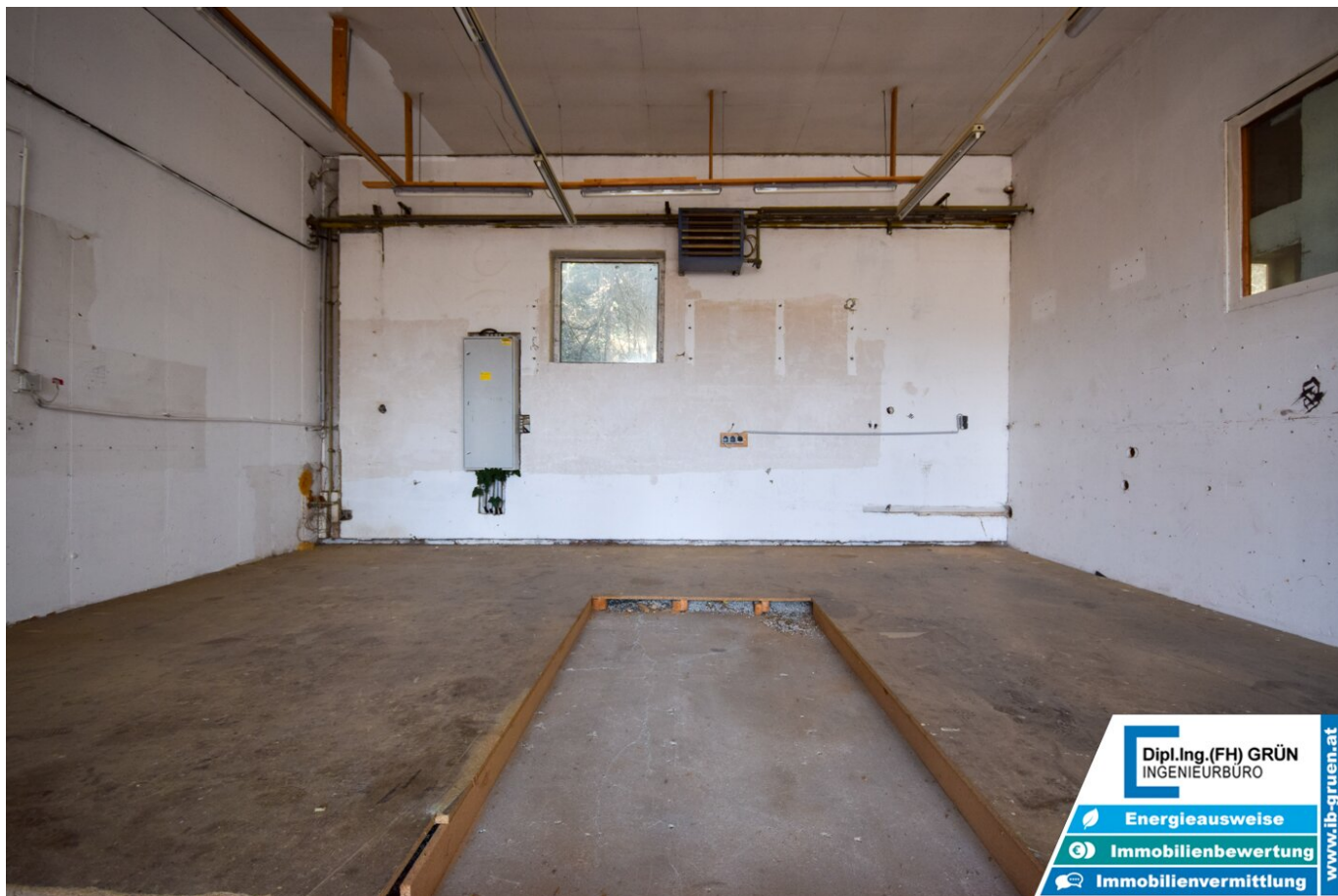




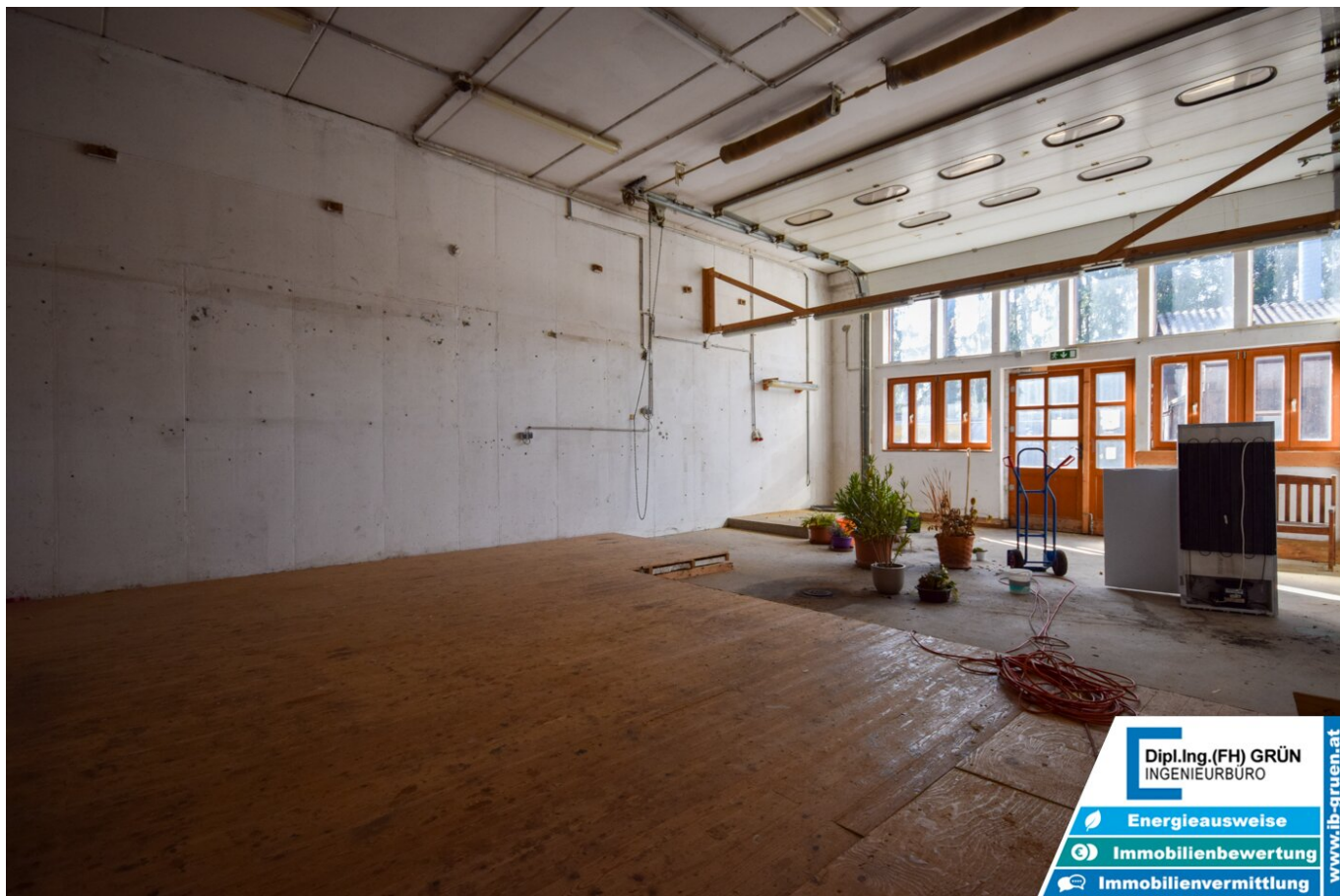








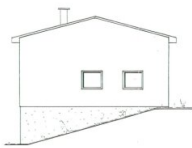




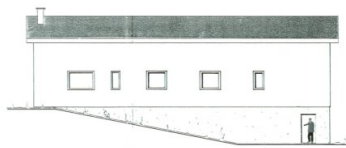




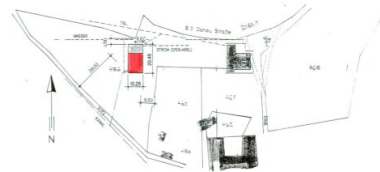




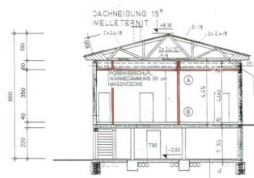
SÜDANSICHT



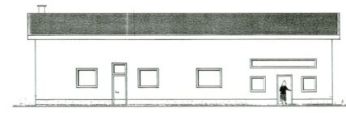
WESTANSICHT



LAGEPLAN M 1:1000



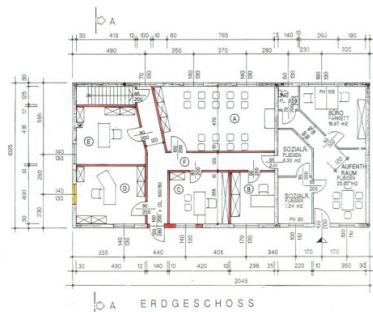
SCHNITT A - A



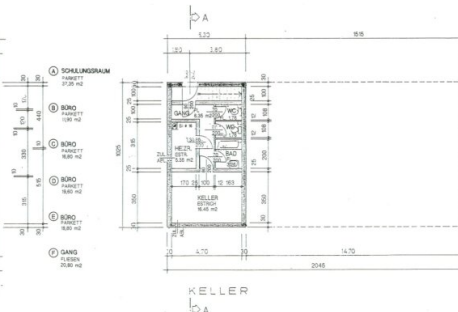
OSTANSICHT



SÜDANSICHT



ERDGESCHOSS



KELLER

Legende:
 ■ Bestand
 ■ Abriss
 ■ Stahlbeton
 ■ Ziegelmauerwerk
 ■ Holz

HABAU

Hoch- und Tiefbaugesellschaft mbH
 A-4320 Perg - Nuerner Straße 31 - Telefon: (07262) 2341-0

EINREICHPLAN M 1:100

OBJEKT: EINBAU VON BÜROS IN DER BESTEHENDEN HALLE

BAUHER: FRIEDRICHSEN WOLFGANG & JOHANN
 HAUPTSTR. 5, 4022 LANGENSTEN

ARCHITECT: LANGENSTEN
 LANGENSTEN & PARTNER

BAUWEISE: *Frankfurt* PARZELLE: 456

GRUNDENTWURF:

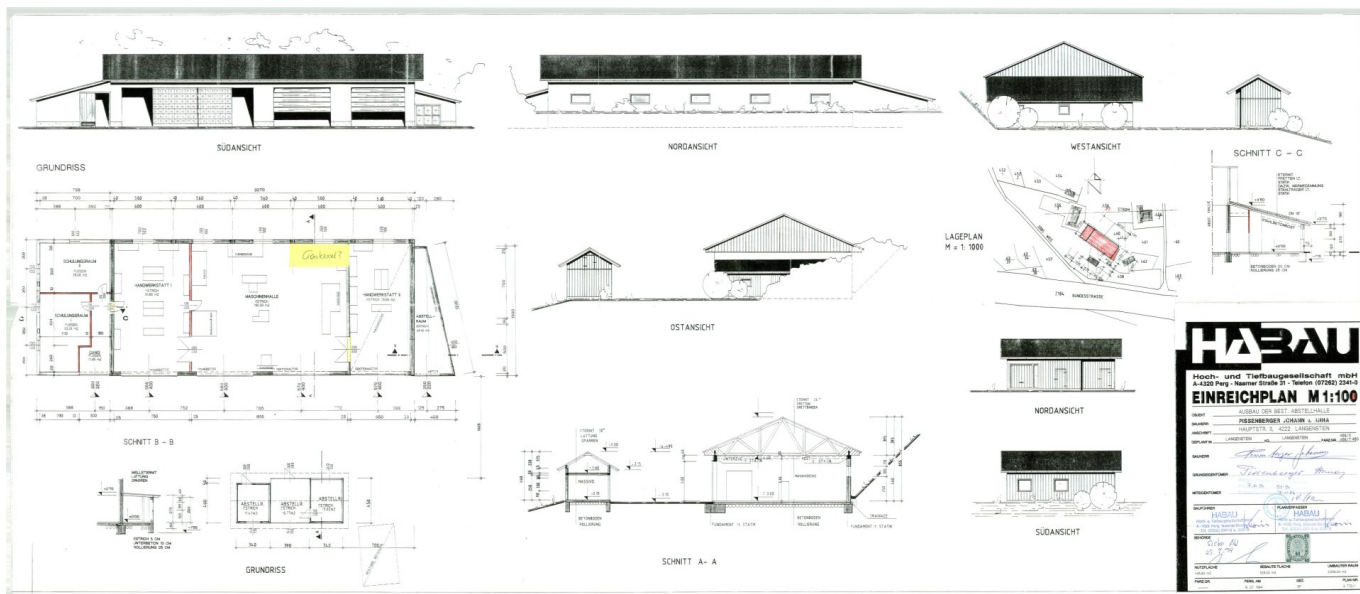
MITGELEITER:

BAUFÜHRER: HABAU PLANVERFAHRER: HABAU

BEZUG: 1. Baugenehmigung vom 10.10.2007
 2. Baugenehmigung vom 10.10.2007
 3. Baugenehmigung vom 10.10.2007

ALTFÄHIGKEIT: 10.10.2007
 BEBAUUNGSFLÄCHE: 10.10.2007
 UMBAUTER BAUM: 10.10.2007

PROJEKT: 10.10.2007
 PLAN NR.: 10.10.2007



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare **Betriebsliegenschaft mit zwei eigenständigen Gebäuden** auf einem großzügigen Grundstück von ca. **2.950 m²**.

Die Liegenschaft besteht aus:

- einem **Bürogebäude** mit ca. 180 m² Nutzfläche
- einer **Halle/Werkstätte** mit ca. 445 m² Nutzfläche
- zusätzlichen Neben- und Personalräumlichkeiten
- einem **großen befestigten Freiplatz** für Lager, Parken oder Manipulation

Insgesamt stehen rund **660 m² Nutzfläche** zur Verfügung.

Nutzung & Potenzial

Die Liegenschaft wurde in den Jahren **1990 bis 1994** in ihrer heutigen Form errichtet und zuletzt unter anderem von einer Tischler-Ausbildungsstätte genutzt – was die gute Eignung für handwerkliche und produktionsnahe Betriebe unterstreicht.

Aufgrund der Widmung als Mischgebiet ergeben sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise:

- Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Tischlerei, Metallbau, Werkstätten)
- Lager- und Logistiknutzung
- Kleinproduktion / Fertigung
- Büro- und Dienstleistungsbetriebe

- Schulungs- oder Ausbildungsstätten
- Kombination aus Arbeiten und Verwaltung an einem Standort

Zustand & Technik

Die Gebäude präsentieren sich in einem **soliden technischen Zustand**, wobei die Ausstattung funktional und betrieblich gut nutzbar ist (u. a. Gas-Zentralheizung).

Der längere Leerstand hat sich teilweise auf den optischen Zustand ausgewirkt – **technisch** präsentiert sich die Liegenschaft jedoch **solide** und bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Weiterentwicklung.

Erweiterung & Zusatzoptionen

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich durch zusätzliche Optionen:

- **Direkt angrenzendes Grundstück (ca. 1.950 m², Widmung MB)** kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden
- Kaufpreis: **€ 248.000,-**

Ideal für Erweiterung, Neubau oder zusätzliche Freiflächen

- **Handymast auf der Liegenschaft (derzeit vermietet)**
- optional erwerbbar um **€ 98.000,-**
- nicht im Kaufpreis enthalten

Bei einem Gesamterwerb (Liegenschaft + Zusatzgrund + Mast) besteht **Verhandlungsbereitschaft** seitens der Verkäufer.

Fazit

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus:

- zwei getrennten Gebäuden (Büro & Halle)
- großzügiger Freifläche
- flexibler Widmung
- Erweiterungspotenzial

und eignet sich ideal für Unternehmen, die **einen funktionalen Standort mit Entwicklungsmöglichkeiten** suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap