



## Bis zu 10 Gewerbehallen - variable Größen - Topausstattung

**Nähe:** Flughafen, Industrial Campus Vienna East



**Objekt Nr.:** 27047  
**Erwerbsart:** Kauf  
**Immobilienart:** Betriebsobjekte  
**Objektart:** Hallen  
  
**Bundesland:** Niederösterreich  
**Bezirke:** Wien Umgebung  
**PLZ / Ort:** 2431 Enzersdorf an der Fischa

**Kaufpreis:** EUR 350000.00  
**Wohnfläche:** 5918.00 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis** EUR 350,000.00

**Vergebührung** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### Kontakt

Uta Redlich  
Tel: +43 1 328 8818-0  
Mobil: +43 680 21 25 373  
Fax: +43 1 328 8818-60  
E-mail: [redlich@expat-consulting.com](mailto:redlich@expat-consulting.com)

## Beschreibung

Im neuen „Industriegebiet Süd“ von Enzersdorf an der Fischa entsteht ein Gewerbepark mit bis zu 10 in sich abgeschlossenen Einheiten von jeweils einer Halle mit Büro und Außenfläche. Büro- und Hallenflächen sind variabel.

Den Käufern bietet sich hier die Gelegenheit zur schlüsselfertigen Übernahme einer topausgestatteten Gewerbehalle, ebenso wie die Möglichkeit, diese im Zuge ihrer Realisierung an ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Baugenehmigt sind zwei Gewerbehallen: Eine Halle mit 1530 m<sup>2</sup> Hallenfläche und 160 m<sup>2</sup> Bürofläche. Hier bietet sich eine Teilung in zwei Bereiche an – eine Halle mit 570 m<sup>2</sup> Hallenfläche und 67 m<sup>2</sup> Büro und eine weitere mit 985 m<sup>2</sup> Hallenfläche und 93 m<sup>2</sup> Büro und Laderampe.

Eine zweite Halle mit ca. 1040 m<sup>2</sup> Hallenfläche und ca. 400 m<sup>2</sup> Bürofläche ist teilbar in bis zu 8 Einheiten zu je ca. 180 m<sup>2</sup>, mit 130 m<sup>2</sup> Halle und 50 m<sup>2</sup> Büro.

In allen Objekten kann man die Bürofläche noch erweitern oder verringern.

## Baubeginn 2024

### Eckdaten zum Bau:

- Bauweise: Wolf Qualitätshalle, Alu-Sandwich Wand- und Dachpaneele, Kunststoff- Fenster mit 2-fach Wärmeschutz-Verglasung
- Tragwerk: Stahlkonstruktion
- Industriesohle aus Stahlfaserbeton
- Lagerhalle und Büro sind beheizt
- Hallenhöhe: Max. Lagerguthöhe 7,5m, Innenhöhe an der Traufe ca. 6,8m
- Überdachte Verladerampe von 25 m<sup>2</sup>
- Elektr. Tore der Marke Hörmann; Erste Halle: 3 Tore H: 4.500 mm, B: 4.250 mm, 1 Tor H: 4.000 mm, B: 3.000 mm und 14 Kfz-Stellplätze. An der zweiten Halle sind 8 Tore mit H: 3500mm B: 3250mm geplant und es stehen 16 Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Einige Ausstattungshighlights: Außen:
  - Elektrisch betriebene Einfahrtsschranken
  - Asphaltierte Zufahrt und Verladeflächen
  - Außenbeleuchtungen
  - Eingeäuntes Gelände Innen:
  - Beleuchtung: LED-Lichtbandsystem
  - Beheizung mit energieeffizienter Luftwärmepumpe
  - WC, Wasseranschluss
  - Eigener Stromzähler, eigener Telekomanschluss bzw. Glasfaser-Internet & Festnetz
  - Starkstrom Anschlüsse
  - Büro in der Galerie: Trockenbauwand, Zwischendecke Massivdeckenelement mit Stahlunterzügen Erweiterungsoptionen:
- Schaffung zusätzlicher Flächen durch Einbau einer Zwischenebene möglich
- Option der Montage einer eigenen Photovoltaikanlage
- E-Ladefach kann am Starkstromanschluss vor der Halle montiert werden

**Widmung:** Betriebsbaugelände Die Halle verfügt bereits über eine betriebsanlagentechnische Generalgenehmigung Lager/Logistik – Genehmigungen für Werkstatt, Produktion etc. sind ebenso möglich.

**Lage:** nahe Flughafen Wien Schwechat (10km) und Industrial Campus Vienna East (2km) Über die B10 ist der Gewerbepark an die S1 (Schwechat Ost) angeschlossen (14km), über die nahegelegene B60 erreicht man in 7km die A4 (Fischamend) und in weiterer Folge die A6. Wien Mitte und die A3 (Südostautobahn) sind jeweils 25km entfernt. Der Bau der B260 (Flughafenumfahrung) ist vom Land NÖ beschlossen. Hierüber sind künftig der Flughafen und die A4 in unter 5 Min. Fahrzeit zu erreichen. Eine Auffahrt zur geplanten B260 ist nur wenige hundert Meter von der Liegenschaft entfernt. Alle Nahversorger befinden sich im Ort Enzersdorf an der Fischa und in Schwadorf

Weitere Details und Pläne auf Anfrage

**Kaufpreis:** 350.000 Euro für eine Halle mit 130 m<sup>2</sup> Hallenfläche, 50 m<sup>2</sup> Büro, Teeküche, Sanitärräume, 2 PKW-Stellplätze, Außenfläche

**Kaufpreis für die größeren Einheiten auf Anfrage.**

**Provision:** 3 % lt. Kaufpreis zzgl. MWST

### Kontakt:

Mag. Uta Redlich

EXPAT CONSULTING  
Real Estate & Relocation Services GmbH  
1010 Vienna | Graben 7/8 | Austria



Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
[www.expat-consulting.com](http://www.expat-consulting.com)

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
[office@expat-consulting.com](mailto:office@expat-consulting.com)

Tel: +43 1 328 8818-0 | Fax: +43 1 328 8818-60

Mobile: +43 680 212 53 73

eMail: [redlich@expat-consulting.com](mailto:redlich@expat-consulting.com)

Web: <http://www.expat-consulting.com>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com





# EXPAT CONSULTING

Real Estate & Relocation Services GmbH

Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
[www.expat-consulting.com](http://www.expat-consulting.com)

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
[office@expat-consulting.com](mailto:office@expat-consulting.com)