



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

Nahe Flughafen: Top-Gewerbefhalle - teilbar in zwei Einheiten

Nähe: Flughafen Industrial Campus Vienna East



Objekt Nr.: 27049
Erwerbsart: Miete
Immobilienart: Betriebsobjekte
Objektart: Hallen

Bundesland: Niederösterreich
Bezirke: Wien Umgebung
PLZ / Ort: 2431 Enzersdorf an der Fischa

Wohnfläche: 5918.00 m²

Miete	EUR 12,604.00
Umsatzsteuer	EUR -12,604.00
monatliche Gesamtbelastung	EUR 0.00

Kaution 4 Bruttomonatsmieten
Vergebührung 3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

*Miete + Nebenkosten (inkl. 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



Beschreibung

Im neuen „Industriegebiet Süd“ von Enzersdorf an der Fischa entsteht ein Gewerbepark mit 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.

Ein Beispiel für eine Miete:

1.530 m² große Gewerbehalle mit 160 m² Büro - TEILBAR in zwei Einheiten

Diese, wie auch weitere Hallen sind bereits baugenehmigt und werden 2024 gebaut. Die Hallen werden sowohl zur Miete, als auch zum Kauf angeboten.

• Eckdaten:

- o Fläche: 1.530 m² beheizte Lagerhalle, mit 160 m² Büro
- o überdachte Verladerrampe von 25 m²)
- o Hallenhöhe: 6,87m an der Traufe, 8,27m unter dem First
- o 14 Kfz-Stellplätze vor dem Tor, mit Starkstrom Anschluss
- o Bauweise: Wolf Qualitätshalle, Alu-Sandwich Wand- und Dachpaneele, Kunststoff Fenster mit 2-fach Wärmeschutz Verglasung
- o Tragwerk: Stahlkonstruktion
- o Allgemeine Zufahrtsstraße

o Betriebsbaugelände

- o Die Halle verfügt bereits über eine betriebsanlagentechnische Generalgenehmigung Lager/Logistik - Genehmigung für Werkstatt Produktion möglich
- o Erstbezug

• Ausbauzustand:

o Aussen:

- Asphaltierte Zufahrtsstraße samt Abladeflächen
- Außenbeleuchtungen
- Sickermulden

■ Elektrisch betriebene Einfahrtsschranke

■ Mit Maschendrahtzaun eingezäuntes Gelände

o Innen:

■ Industriesohle aus Stahlfaserbeton

■ Beleuchtung: LED Lichtbandsystem

■ Hörmann elekt. Tor: 3 Stk 4.500 mm x 4.250 mm und 1 Stk 4.000 mm x 3.000 mm

■ Beheizung mit energieeffizienter Luftwärmepumpe

■ Ausstattung mit Wasseranschluss und WC ausgestattet

■ Eigener Stromzähler, eigener Telekomanschluss bzw. Glasfaser Internet & Festnetz

■ Ausbauzustand Büro in der Galerie: Trockenbauwand ohne Zwischenwände, Zwischendecke Massivdeckenelement mit Stahlunterzügen und Stahlzügen

• Erweiterungsoptionen:

o Schaffung zusätzlicher Flächen durch Einbau einer Zwischenebene möglich

o Option der Montage der eigenen Photovoltaik

o Die Halle kann in zwei Teilhallen unterteilt werden. Eine mit 570 m² Lager und 67 m² Büro und eine mit 985 m² Lager und 93 m² Büro

o E-Ladebox kann am Starkstromanschluss vor der Halle montiert werden

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

• Miete

o Lagerfläche: 6,80 EUR pro m² Netto pro Monat, zzgl. Betriebskosten und USt.

o Büro 8,50 EUR pro m² Netto pro Monat

o Kfz-Stellplätze: 60 EUR Netto pro Monat pro Stück

o Sehr niedrige allgemeine Betriebskosten

o Kautions: 4 Monatsmieten

o Provision: 3 MM zzgl. MWST

• Änderungen von Grundriss, Bauart, Ausstattung vorbehalten - jeweils in Absprache mit dem Mieter oder Käufer



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

Weitere Details und Pläne auf Anfrage

Kontakt:

Mag. Uta Redlich

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

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

Mobile: +43 680 212 53 73

eMail: 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

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