



**NEUWERTIGES BETRIEBSOBJEKT IN TOP-LAGE**

2.500.000,00 € | ca. 1.580,00 m<sup>2</sup>

2111 Tresdorf

**ALLGEMEINES**

Objektnummer	<b>150/30607</b>
Vermarktung	<b>Kauf</b>
Objektart	<b>Halle/Lager - Betriebsobjekt</b>
Lage	<b>Korneuburg</b>
Baujahr	<b>2011</b>

**DETAILS**

Grundfläche	<b>ca. 3.500,00 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>ca. 1.580,00 m<sup>2</sup></b>
Bürofläche	<b>ca. 243,32 m<sup>2</sup></b>
Geschosse	<b>2</b>
HWB Klasse	<b>B</b>
HWB Wert	<b>48,11 kWh/m<sup>2</sup>a</b>

**KOSTEN**

Kaufpreis	<b>2.500.000,00 €</b>
Erfolgshonorar	<b>3,0% plus 20,0% USt.</b>

## OBJEKTBESCHREIBUNG

### **NEUWERTIGES BETRIEBSOBJEKT**

Direkt neben der Autobahnabfahrt der S1 unweit einer stark frequentierten Straße im Gemeindegebiet von Tresdorf/Korneuburg liegt dieses neuwertige Firmenareal, Fertigstellungsjahr 2011.

Das gesamte Firmenareal, sprich das Gesamtgrundstück mit 3.500m<sup>2</sup> ist befestigt und betoniert sowie eingefriedet, verfügt über ein großes, elektrisches Einfahrtstor und ist nach dem heutigen Stand der Technik erbaut und sehr gepflegt.

Auf der Liegenschaft befindet sich eine Büro- und Lagerhalle inklusive Werkstatt sowie Bürotrakt und zwei Sozialtrakte mit jeweiligen Sanitäreinrichtungen auf den Zimmern, wurde in Massivbauweise errichtet und ist teilweise klimatisiert.

Die Gesamtnutzfläche der Gebäude beträgt ca. 1.580m<sup>2</sup> verbaute Fläche, wobei auf die Büroflächen ca. 243m<sup>2</sup> entfallen, die Halle verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 580m<sup>2</sup>, die restlichen Flächen verteilen sich auf Aufenthalts- und Lagerräumlichkeiten.

Das Betriebsobjekt verfügt über mehrere Eingänge, vom Haupteingang gelangt man über einen großzügigen Vorraum in die mehr als großzügig angelegten Büroräume bzw. den Aufenthaltsbereich inklusive Teeküche. Zwischen Büro- und Sozialtrakt im Erdgeschoß liegt die imposante Lagerhalle mit Werkstattbereichen mit mehreren Rolltoren, somit auch für große LKW's gut befahrbar. Im Sozialbereich befindet sich eine gut dimensionierte Küche mit Aufenthaltsräumen und Sanitärbereichen.

Im Obergeschoß befinden sich weitere Aufenthalts- und Sozialbereiche mit Ein- bzw. Zweibettzimmern.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindungen sind über den nahe gelegenen direkten Autobahnanschluss jedenfalls gegeben.

**NÜTZEN SIE DIESE CHANCE FÜR IHREN BETRIEB! GERNE SENDEN WIR IHNEN AUF ANFRAGE EIN UMFANGREICHES EXPOSÉ SAMT PLANUNTERLAGEN ZU.**

## LAGEBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft befindet sich im Gewerbegebiet Tresdorf / Korneuburg Nord, direkt an der neuen S1 (Wiener Außenringsschnellstraße, Anschlussstelle Korneuburg Nord / Tresdorf).

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

## IHR BETREUER

MAG. PETER FELLHOFER

Email: **[anfragen.peter.fellhofer@riv.at](mailto:anfragen.peter.fellhofer@riv.at)**

Mobil: **0664 60 517 517 77**



