

## Hervorragende Lage von Büro samt Lagerhallen, Nähe Flughafen Schwechat!

---

### Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



### Objektdaten

Objektnummer: 1760/44  
Adresse: Bruck an der Leitha; 2431 Enzersdorf an der Fischa  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 24  
Heizung: Gas, Zentralheizung

### Preise

Kaufpreis: € 3.200.000,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Hervorragende Lage von Büro samt Lagerhallen, Nähe Flughafen Schwechat! Erweiterungsmöglichkeit für zusätzliche Hallen gegeben!

Dies befindet sich auf einem ca. 27.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Enzersdorf an der Fischa.

Das Bürogebäude umfasst ca. 421 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen (EG + OG) und ist möbliert - bis auf 3 Reservebüros. Beheizt wird es über eine Gaszentralheizung. Die Büroräume sind teilweise auch klimatisiert.

Hallen und Nebenräume ca. 2000m<sup>2</sup>. Hoher Sicherheitsstandard.

Die Hallen weisen eine den statischen Erfordernissen entsprechende Bodenplatte auf und sind mit Rolltoren ausgestattet. Sie werden über Heizlüfter beheizt und verfügen über eine Wärmedämmung. Die Hallen sind für Hochregalstapler geeignet. Es besteht die Möglichkeit für Zubauten (einmal 7.000 m<sup>2</sup> und nochmals 3.000 m<sup>2</sup>), die entsprechenden Leerrohre für die Anbindung sind bereits vorhanden.

U- Wert für die Hallen = 0,28 und 0,24; (U-Wert für die Hallen bestand = 0,90 und 4,35)

U-Wert für das Büro = 0,45; (U-Wert für das Büro bestand = 0,45)

U-Wert für den Heizraum = 0,45; (U-Wert für den Heizraum bestand = 4,35)

U-Wert für das Satteldach = 0,19; (U-Wert für das Satteldach bestand = 0,85)

Die Gebäude wurden in den letzten Jahren so umfangreich instandgesetzt, dass diese bautechnisch einem Neubau entsprechen. Es gibt ein entsprechendes Gutachten.

#### Ausstattung:

- Zentrale EDV Serveranlage im kompletten Bürogebäude

- Zentrale Brandmeldeanlage für Bürogebäude und Hallenbereich
- Alarm- und Videoüberwachungsanlage im Innen- und Außenbereich (jede Öffnung doppelt gesichert)
- Elektronische Zentralsperranlage mit Chip-Schlüssel
- Elektronische Zeiterfassung (eingebaut in die Sperr-Chip-Schlüssel)

Weiters befindet sich auf dem Grundstück auch ein kleines Blockhaus mit einem Pool (Tiefe 1,9 m, beheizt über eine Luftwärmepumpe) und 4 Brunnen.

#### Verkehrsanbindung:

Enzersdorf an der Fischa liegt nahe der ostösterreichischen Hauptverkehrswege. Auf der B 60, die Leithastraße, gelangt man in ca. 5 km Richtung Norden nach Fischamend auf die A 4, die Ostautobahn. Richtung Süden erreicht man nach ca. 25 km die A 3, die Südostautobahn.

Die nahe an Enzersdorf an der Fischa vorbeiführende B 10, die Budapester Straße, führt im Nordwesten nach Schwechat und im Südosten an die Bezirkshauptstadt Bruck an der Leitha.

#### Infrastruktur:

In Enzersdorf an der Fischa als auch in Schwadorf bei Wien sind zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen wie zB, Kindergärten, Volksschulen, Neue Mittelschule, Ärzte Apotheken sowie auch Lebensmittelgeschäfte, und Banken, usw. vorhanden.

#### **Kaufpreis: Euro 3.200.000,--**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitaless-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

**Wir machen darauf aufmerksam, daß wir Anfragen ausnahmslos nur beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse und Ihre Telefonnummer bekannt geben.**

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: Büro saniert HWB: 24 kWh/m<sup>2</sup>a; (Büro bestand HWB: 107kWh/m<sup>2</sup>a)

## Weitere Bilder



P7100936-k



P7100935



P7100938-k



P7100926-k



P7100932-k



P7100937-k



P7100939-k



P7100942-k



P7100943-k



20





P7100940-k



P7100928-k



P7100929-k



P7100930-k



P7100946-k



IMG\_215



IMG\_\_1132