

2100 Korneuburg | Industrie / Gewerbe | Objektnummer: 55187

# Innovativer Betriebsstandort mit ca. 3.300m<sup>2</sup> Nutzfläche | Büro-, Produktions- & Lagerflächen | Teilflächen möglich



Ihr Ansprechpartner  
**Martin Dreisiebner**  
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Innovativer Betriebsstandort mit ca. 3.300m<sup>2</sup> Nutzfläche | Büro-, Produktions- & Lagerflächen | Teilflächen möglich



Das Industriezentrum Korneuburg Nord bietet aufgrund seiner zahlreichen Betriebsansiedelungen nicht nur die Möglichkeit auf endlose Synergieeffekte, sondern verfügt auch über eine perfekte (Über-)Regionale Anbindung und einen schnellen Anschluss in das Wiener Stadtgebiet.

Das innovative Gelände ist äußerst gepflegt und bietet Ihnen somit die Gelegenheit einen repräsentativen Firmensitz zu schaffen.

## Angebotene Einheit

Repräsentatives Gebäude mit guter Erreichbarkeit

3.267m<sup>2</sup> Nutzfläche davon 262m<sup>2</sup> Büro, 1.100m<sup>2</sup> Produktionsfläche, 1.130m<sup>2</sup> Lager (Adaption auf Produktion möglich) und 775m<sup>2</sup> Lager.

Parkmöglichkeit direkt vor dem Objekt

## Konditionen

Hauptmietvertrag auf 3 Jahre befristet mit Verlängerungsoption

Hauptmietzins ab €11/m<sup>2</sup>

Betriebskosten €3,5/m<sup>2</sup>

Kautions 3 Bruttomonatsmieten

Provision 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

Die Betriebskosten enthalten u.a. Wartung der technischen Einrichtung wie Tore, einen Sicherheitsdienst, die tägliche Reinigung der Sanitärbereiche, Hausverwaltung und Betreuung vor Ort u.v.m.

Fragen Sie auch nach Ihrer Wunschgröße, am besten unter Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks.

Bei den allen Größen handelt es sich um circa Angaben. Preise verstehen sich zzgl. Ust.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

|              |                          |              |                                     |
|--------------|--------------------------|--------------|-------------------------------------|
| Nutzfläche:  | ca. 3.267 m <sup>2</sup> | Nutzungsart: | Gewerbe                             |
| Bürofläche:  | ca. 262 m <sup>2</sup>   | Heizung:     | Zentralheizung,<br>Wärmeluftheizung |
| Lagerfläche: | ca. 3.005 m <sup>2</sup> | Bauart:      | Neubau                              |
|              |                          | Zustand:     | neuwertig                           |

## Ausstattung

|              |                     |                    |            |
|--------------|---------------------|--------------------|------------|
| Boden:       | Estrich             | Bad:               | Dusche     |
| Räume:       | Räume veränderbar   | Stellplatzart:     | Parkplatz  |
| Beleuchtung: | Deckenleuchten      | Serviceleistungen: | Wachdienst |
| WCs:         | Getrennte Toiletten |                    |            |

## Preisinformationen

|                                   |         |            |                                     |
|-----------------------------------|---------|------------|-------------------------------------|
| Gesamtmiete:                      | 11,00 € | Kaution:   | 3 Bruttomonatsmieten                |
| Miete:                            | 11,00 € | Provision: | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |
| <hr/> Monatliche Gesamtbelastung: |         |            |                                     |
|                                   | 11,00 € |            |                                     |

## Weitere Fotos





## Lage

2100 Korneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 4.500 m |
| Apotheke    | 2.000 m |
| Krankenhaus | 2.500 m |
| Klinik      | 5.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 2.000 m |
| Einkaufszentrum | 8.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 500 m   |
| Bahnhof           | 1.500 m |
| Straßenbahn       | 9.500 m |

### Kinder & Schulen

|              |         |
|--------------|---------|
| Schule       | 1.000 m |
| Kindergarten | 2.000 m |
| Universität  | 7.000 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 2.000 m |
| Geldautomat | 2.000 m |
| Post        | 2.000 m |
| Polizei     | 2.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at