2100 Korneuburg | Industrie / Gewerbe | Objektnummer: 56711

# Innovativer Produktionsstandort mit modernen Büroflächen | überregionale Anbindung | repräsentatives Betriebsareal

Ihr Ansprechpartner

**Martin Dreisiebner**

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

# Innovativer Produktionsstandort mit modernen Büroflächen | überregionale Anbindung | repräsentatives Betriebsareal

Der Businesspark in Korneuburg bietet flexibel nutzbare Gewerbeflächen in hervorragender Lage mit direkter Anbindung an die A22 und S1 sowie nur ca. 20 Minuten Fahrzeit ins Wiener Zentrum. Der Standort eignet sich ideal für Unternehmen aus Logistik, Produktion, Handel und Dienstleistung.

Verfügbar sind unterschiedlich große Einheiten – von kompakten Flächen bis hin zu großzügigen Hallen, teilweise mit integrierten Büro- oder Schauraumbereichen. Die Liegenschaft überzeugt durch großzügige Rangierflächen, 24/7-Betriebsgenehmigung, moderne Infrastruktur sowie gute Parkmöglichkeiten.

Ein optimaler Standort für effizientes Arbeiten im Großraum Wien.

**Angebotene Einheit**

3.750m² Nutzfläche

- davon ca. 3.700m² Produktionsflächen und ca. 160m² Büro

Hallenhöhe ca. 7,8m

Laderampen & ebenerdiges Einfahrtstor

Heizung

gewerberechtliche Generalgenehmigung

Sanitäranlagen

**Konditionen**

Hauptmietzins €8,5/m² (Preis abhängig von Vertragslaufzeit, Ausstattung und Flächenbedarf)

Betriebskosten €3,5/m²

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.

Die Betriebskosten enthalten u.a. Wartung der technischen Einrichtung wie Tore oder Brandmeldeanlage, 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.

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.

RIWOG

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| Nutzfläche: | ca. 3.860 m² |
| Bürofläche: | ca. 160 m² |
| Lagerfläche: | ca. 3.700 m² |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Gewerbe |
| Heizung: | Zentralheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Lärmpegel: | durchschnittliche Beeinträchtigung |
| Erschließung: | vollerschlossen |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | neuwertig |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden: | Estrich, Fliesen |
| Belüftung: | Mechanische Be- und Entlüftung |
| Beleuchtung: | Deckenleuchten |
| Elektrik: | DV- / EDV-Verkabelung |
| WCs: | Getrennte Toiletten |

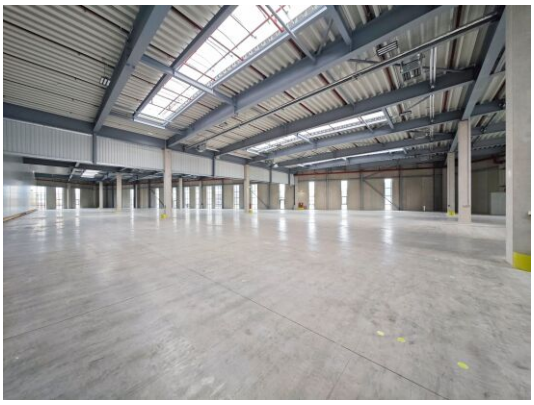
| | |
|---|---|
| Bad: | Dusche |
| Küche: | Einbauküche |
| Stellplatzart: | Parkplatz |
| Extras: | Rampe |
| Serviceleistungen: | Wachdienst |

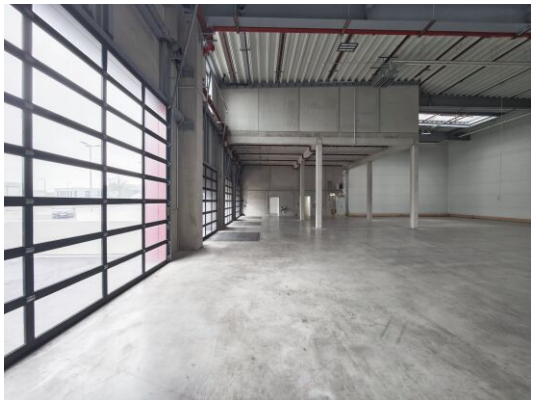
## Preisinformationen

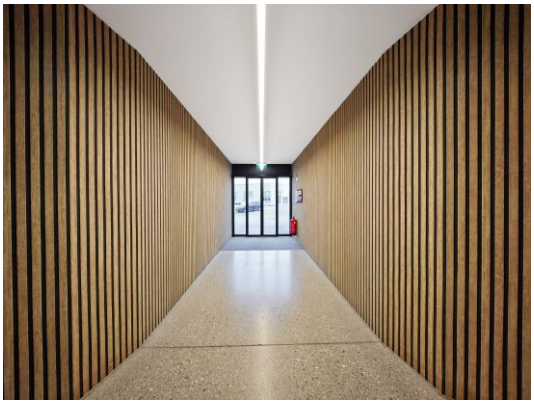
| | |
|---|---|
| Gesamtmiete: | 12,00 € |
| Miete: | 8,50 € |
| Betriebskosten: | 3,50 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 12,00 € |

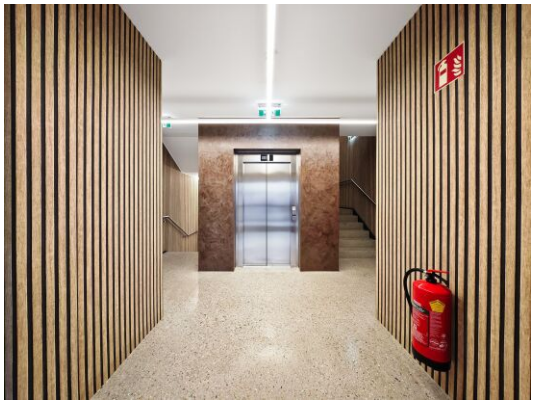
| | |
|---|---|
| Kaution: | 3 Bruttomonatsmieten |

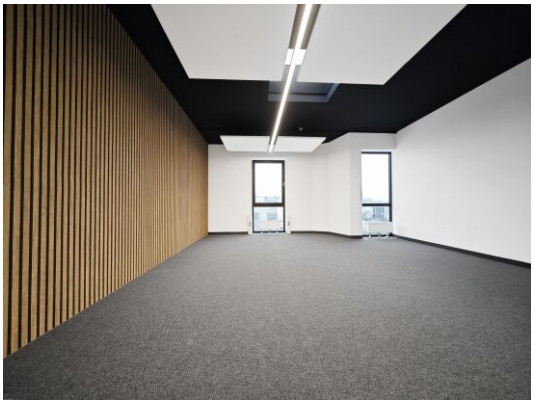
# Weitere Fotos

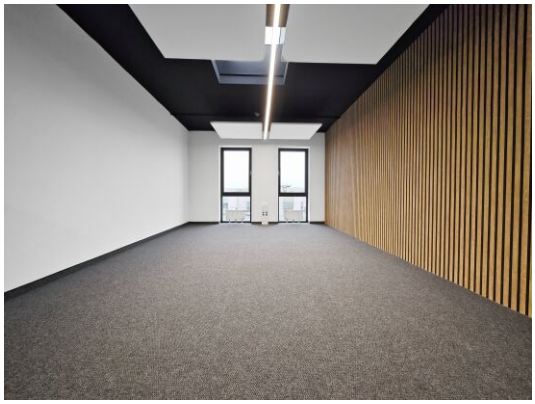


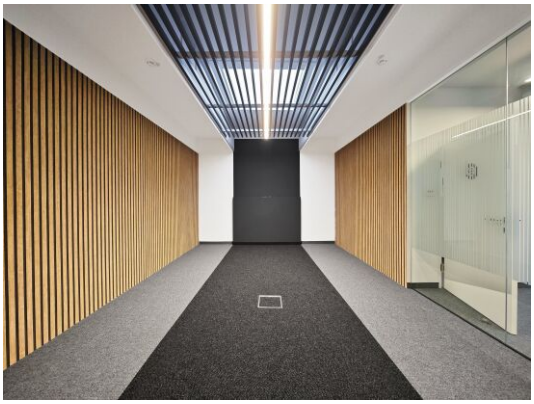


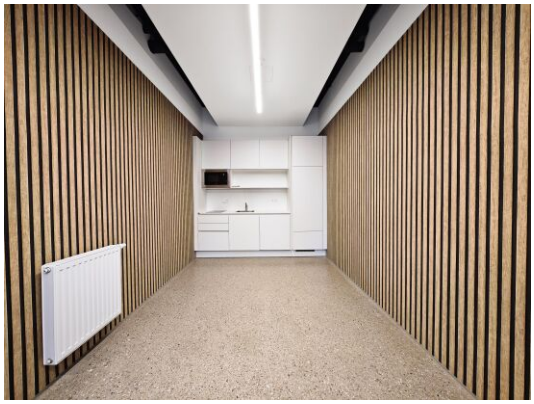












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# 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

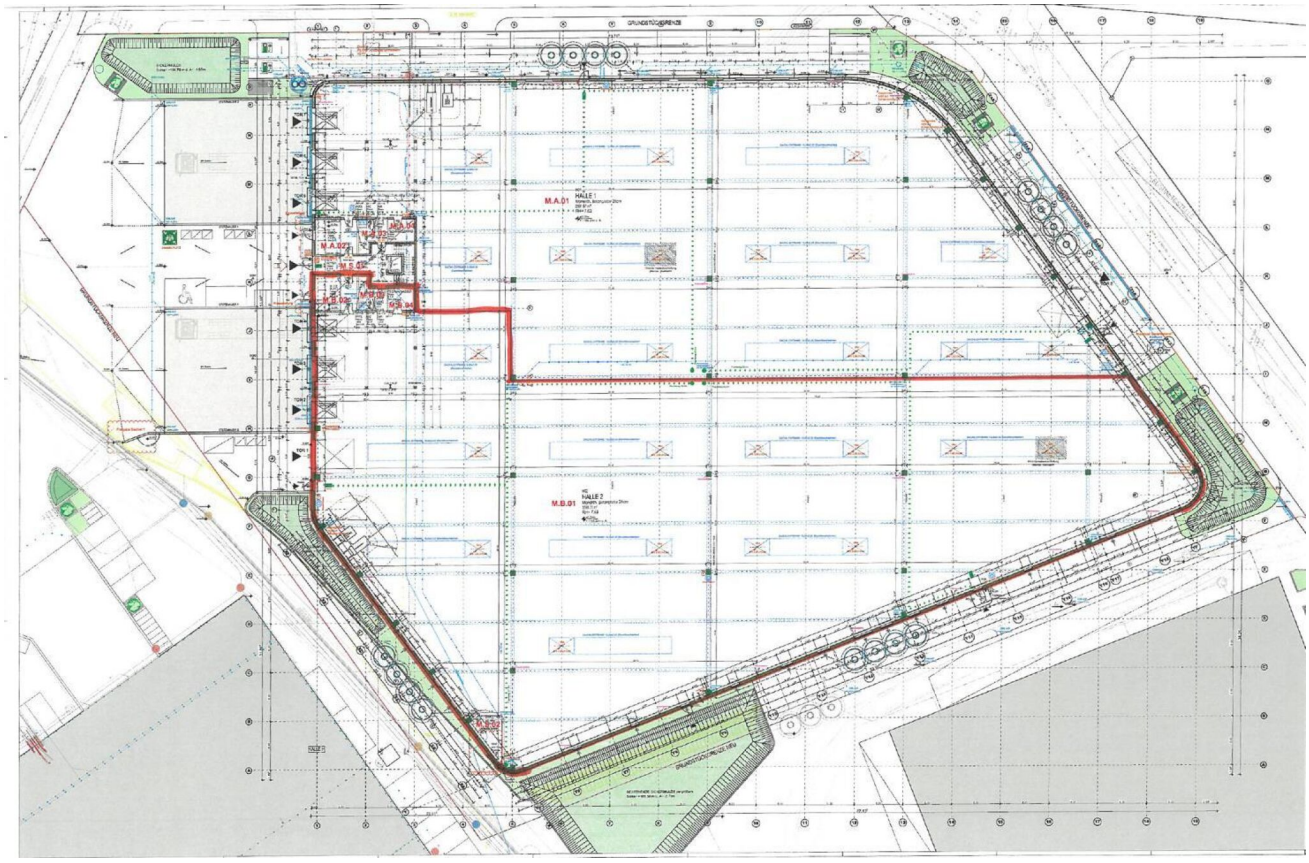
| | |
|---|---|
| Schule | 1.000 m |
| Kindergarten | 2.000 m |
| Universität | 7.000 m |

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# 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