

2100 Korneuburg | Industrie / Gewerbe | Objektnummer: 56993

## Lagerfläche mit Rampen und ebenerdiger Einfahrt | 100+ kW Stromanschluss | Autobahnnähe



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)

## Lagerfläche mit Rampen und ebenerdiger Einfahrt | 100+ kW Stromanschluss | Autobahnnähe



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

3.048 m<sup>2</sup> Nutzfläche

- davon ca. 2.942 m<sup>2</sup> Lagerflächen und ca. 106 m<sup>2</sup> Büro (zusätzliche Büroflächen am Gelände verfügbar)

Hallenhöhe ca. 6,2m

2 Laderampen & ebenerdiges Einfahrtstor

Heizung

gewerberechtliche Generalgenehmigung

Sanitäranlagen

Bodenbelastung 5t/m<sup>2</sup>

100+ kW Stromanschluss in Netzebene 5

## Konditionen

Hauptmietzins €6,5/m<sup>2</sup> (Preis abhängig von Vertragslaufzeit, Ausstattung und Flächenbedarf)

Betriebskosten €3,5/m<sup>2</sup>

Kautions 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.

## Disclaimer

Verkaufspläne sowie KI-gestützte Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung, sind unverbindlich und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

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. 3.048 m <sup>2</sup> | Nutzungsart: | Gewerbe           |
| Bürofläche: | ca. 106 m <sup>2</sup>   | Beziehbar:   | nach Vereinbarung |
| Etage:      | EG                       | Heizung:     | Zentralheizung    |

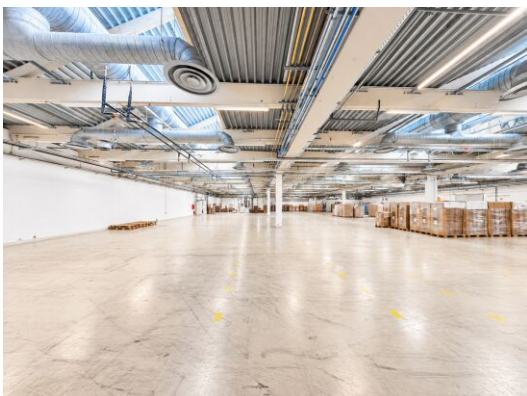
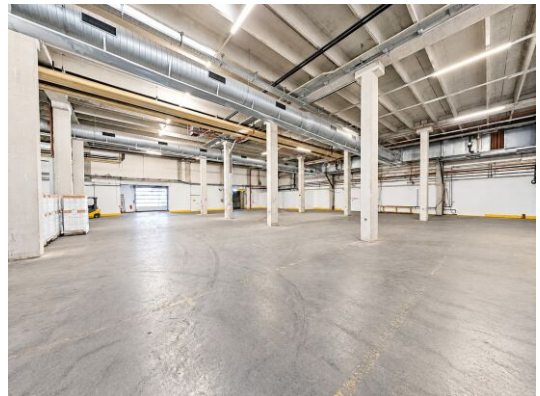
## Ausstattung

|              |                       |                |           |
|--------------|-----------------------|----------------|-----------|
| Boden:       | Estrich               | Bad:           | Dusche    |
| Beleuchtung: | Deckenleuchten        | Stellplatzart: | Parkplatz |
| Elektrik:    | E-Ladestation für KFZ | Extras:        | Rampe     |
| WCs:         | Getrennte Toiletten   |                |           |

## Preisinformationen

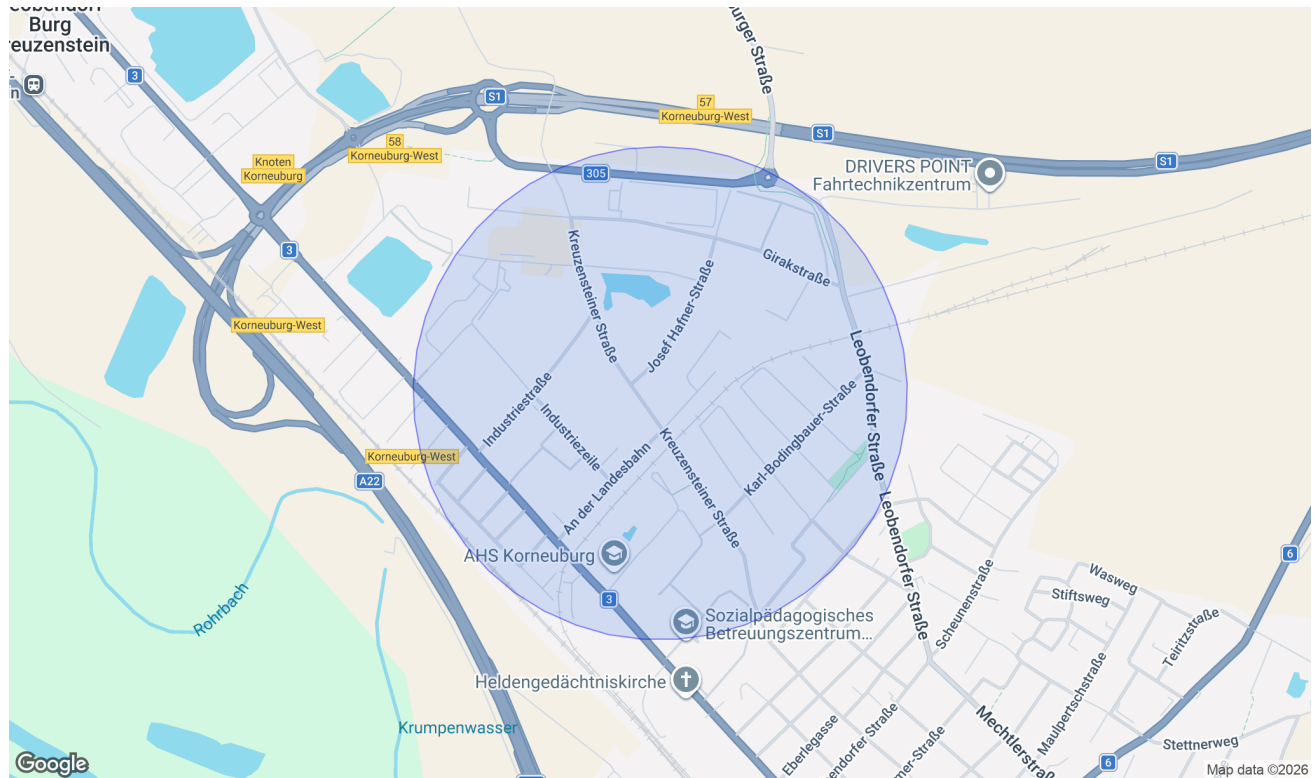
|                             |         |          |                      |
|-----------------------------|---------|----------|----------------------|
| Gesamtmiete:                | 10,00 € | Kaution: | 3 Bruttomonatsmieten |
| Miete:                      | 6,50 €  |          |                      |
| Betriebskosten:             | 3,50 €  |          |                      |
| <hr/>                       |         |          |                      |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 10,00 € |          |                      |

## 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](mailto:info@awfs.at)