2100 Korneuburg | Industrie / Gewerbe | Objektnummer: 57126

# Moderne Produktions- & Verkaufsfläche | ca. 239m² | Parkplätze vor der Türe






Ihr Ansprechpartner
**Martin Dreisiebner**
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at
www.riwog.at

# Moderne Produktions- & Verkaufsfläche | ca. 239m² | Parkplätze vor der Türe







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**

Lager, Produktion, Verkauf mit ca. 239m² & getrennten Toiletten in der Einheit

Raumhöhe 5,10m BUK

Parkmöglichkeit direkt vor dem Objekt

Automatische Schiebetüren

Zugang über normale Türe möglich

**Konditionen**

Hauptmietzins €14,--/m²

Betriebskosten €3,5/m²

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provision 3 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.

**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. 239 m² |
| Etage: | EG |
| WCs: | 2 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Gewerbe |
| Beziehbar: | sofort |
| Heizung: | Zentralheizung, Warmluftheizung |
| Lärmpegel: | durchschnittliche Beeinträchtigung |
| Erschließung: | vollerschlossen |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | neuwertig |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Dachform: | Flachdach |
| Boden: | Estrich, Fliesen |
| Beleuchtung: | Deckenleuchten |

| | |
|---|---|
| WCs: | Getrennte Toiletten |
| Stellplatzart: | Parkplatz |

# Preisinformationen

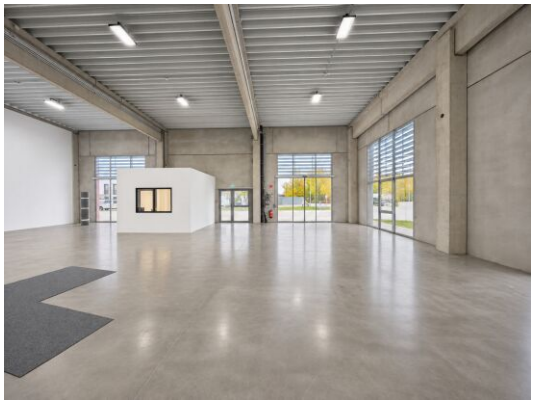
| | |
|---|---|
| Gesamtmiete: | 17,50 € |
| Miete: | 14,00 € |
| Betriebskosten: | 3,50 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 17,50 € |

| | |
|---|---|
| Kaution: | 3 Bruttomonatsmieten |
| Provision: | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |

# Weitere Fotos



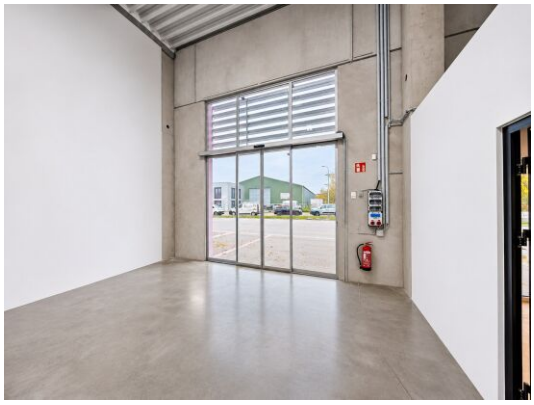
















RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# 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 |