



## Betriebsliegenschaft an der Auffahrt A4 Fischamend



**Objekt Nr.:** 26881  
**Erwerbsart:** Kauf  
**Immobilienart:** Betriebsobjekte  
**Objektart:** Hallen

**Bundesland:** Niederösterreich  
**Bezirke:** Wien Umgebung  
**PLZ / Ort:** 2401 Fischamend

**Badezimmer:** 3  
**Kaufpreis:** EUR 1200000.00  
**Wohnfläche:** 631.00 m<sup>2</sup>  
**Heizwärmebedarf:** G - 251.8 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Optionen:** Neubau

**Kaufpreis** EUR 1,200,000.00

**Vergebührung** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### Kontakt

Uta Redlich  
Tel: +43 1 328 8818-0  
Mobil: +43 680 21 25 373  
Fax: +43 1 328 8818-60  
E-mail: [redlich@expat-consulting.com](mailto:redlich@expat-consulting.com)



## Beschreibung

Betriebsliegenschaft in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt und nur 5 Km vom Flughafen Wien Schwechat entfernt.

### DIE ECKDATEN:

- Grundstücksfläche 2746m<sup>2</sup>
- Bauland Betriebsgebiet; Bauklasse I, II; offene oder gekuppelte Bauweise; GFZ nicht festgelegt, folgt allgemeinen Regeln der Bauordnung
- Halle 18m x 30,3m mit einem an eine Längsseite angeschlossenen Bürogebäude von 10,3m x 8m, Abstellraum 18m x 1,5m
- Halle ca. 530m<sup>2</sup>
- 2 Büros ca. 75m<sup>2</sup>
- 2 WCs
- Dusche
- Waschraum/Umkleide

Das Gebäude, BJ 1987, wurde regelmäßig bauunterhalten. Es handelt sich um einen Bau aus Leichtbetonplatten; das Dach ist ein flach geneigtes Satteldach; Konstruktion und Dachdeckung sind aus Stahl. Der Estrichboden ist auf Rollierung, Unterbeton und Wärmedämmung verlegt; Rigolen und Bodeneinläufe sind vorhanden.

Lichte Höhe (innen): an der Traufe ca. 3,5m, unter dem First ca. 5,7m

Die Büros werden mittels Gaszentralheizung beheizt; die Halle mittels Gas-Dunkelstrahlern.

Zwei Rolltore: H 3,35m, B 5m

Gute Belichtung über Fensterbänder an den Giebelseiten und Deckenleuchten

Asphaltierte Außenflächen

Eine Umfahrung der Halle mit LKWs wäre möglich - diese ist aber noch nicht angelegt.

BETRIEBSANLAGENGENEHMIGUNG für KFZ-Spenglerei, Karosseriebau und Lackierbetrieb.

### AUSSTATTUNG

KFZ Werkstatt mit 1 Hebebühne und weiterer Ausstattung

Neuwertige Lackierkabine des Typs Metron Athena 70 und komplette technische Ausstattung für Lackierbetrieb (Letzte Prüfung 2021 - danach ruhestandsbedingte Betriebsaufgabe)

Abluft gefiltert über Dach

### FLEXIBLE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Liegenschaft ist vermietet; Bruttomiete inkl. UST und BK 7000 Euro/Mon. Kündigungsfrist: 3 Monate.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft in Teilen zu vermieten oder selbst zu nutzen.

Eine Teilung der Halle ist leicht möglich - die zwei Rolltore befinden sich an einer Längsseite, Deckenbeleuchtung, Gasdunkelstrahler, Bodeneinläufe und Fensterbänder befinden sich auf beiden Seiten; die Elektroinstallation ist mit jeweils einem Trafo für die Hallenseiten zweigeteilt. Die Büros sind getrennt begehbar.

### LAGE:

Verkehr: Autobahnauffahrt A4 500m, Flughafen 5Km, Bus und Bahn 1 Km

Nahversorger (Supermarkt, Post, Bank, Geldautomat, Apotheke, Arzt, Kindergarten, Schulen etc.) im Umkreis von ca. 1 Km

Kaufpreis: 1,2 Mio. Euro

Provision: 3% lt. Kaufpreis zzgl. MWST



Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
[www.expat-consulting.com](http://www.expat-consulting.com)

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
[office@expat-consulting.com](mailto:office@expat-consulting.com)

Kontakt:

**Mag. Uta Redlich**

EXPAT CONSULTING  
Real Estate & Relocation Services GmbH  
1010 Vienna | Graben 7/8 | Austria

Tel: +43 1 328 8818-0 | Fax: +43 1 328 8818-60

Mobile: +43 680 212 53 73

eMail: [redlich@expat-consulting.com](mailto:redlich@expat-consulting.com)

Web: <http://www.expat-consulting.com>



Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com





Graben 7 / 8  
1010 Vienna · Austria  
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
office@expat-consulting.com





# EXPAT CONSULTING

Real Estate & Relocation Services GmbH

Graben 7/8  
1010 Vienna · Austria  
[www.expat-consulting.com](http://www.expat-consulting.com)

tel +43 1 328 8818-0  
fax +43 1 328 8818-60  
[office@expat-consulting.com](mailto:office@expat-consulting.com)