



SATZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilientreuhand e.U.
staatlich geprüfter Immobilientreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

MODERNE GEWERBEFLÄCHE ZUR MIETE IM WIRTSCHAFTSPARK



SATZER
IMMOBILIEN

Außenansicht

Adresse: Wirtschaftspark 14, 2193 Hobersdorf

GESCHÄFTSFLÄCHE

RD. 432 M²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

RD. 2.423 M²

Mietpreis: 5.040 € inkl. MwSt.

Telefon: 02572 / 34 395, MMag. Markus Satzer; MSc Mobil: +43 699 1111 4204

E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

OBJEKT BESCHREIBUNG

Dieses Objekt im **Wirtschaftspark 14** bietet optimale Voraussetzungen für **Produktionsbetriebe, Dienstleister oder Büros**. Auf einer großzügigen Fläche mit durchdachter Raumaufteilung finden Sie ideale Bedingungen zufriedene Kunden.

Der Zugang erfolgt über einen **überdachten Eingangsbereich**, der in einen großzügigen, hellen **Empfangs- bzw. Verkaufsbereich** mit ca. **33 m²** führt. Hier ist ausreichend Platz für Kundenempfang, Wartezone oder einen offenen Verkaufsraum.

An diesen Bereich schließen sich zwei geräumige Büros an:

- **Büro 1** mit ca. **31 m²**, direkt zugänglich vom Empfangsbereich
- **Büro 2** mit ca. **35 m²**, über einen Verbindungsgang erschlossen

Zwischen den Büros befinden sich ein internes **WC mit Waschtisch** sowie ein **Archiv**, das sich optimal für Unterlagen oder Materiallagerung eignet.

Zusätzlich stehen **getrennte Sanitäranlagen** für Damen und Herren mit jeweils eigenem Waschtisch zur Verfügung. Ein weiterer Raum mit ca. **23 m²** dient aktuell als **Teeküche und Aufenthaltsraum**, kann jedoch auch flexibel als **Besprechungszimmer oder weiteres Büro** genutzt werden.

Ebenfalls vorhanden sind **zwei separate Duschbereiche mit Umkleiden**, ideal für Betriebe mit produktionsnaher Tätigkeit oder einer Vielzahl an Mitarbeiter.

Besonders hervorzuheben ist die **gefließte Backstube** mit ca. **50 m²**, die sich hervorragend für **lebensmittelverarbeitende Betriebe** eignet. Alternativ ist auch eine Nutzung als Werkstatt, Montage- oder Servicebereich möglich.

Ausstattung:

- **Starkstromanschlüsse,**
- **Klimaanlage,**
- **Beleuchtung & Fensterbelichtung,**
- **Außenliegender Sonnenschutz**

Angrenzend befindet sich ein weiterer **Produktionsbereich mit rund 57 m²**, der ebenso flexibel als **Lager, Werkstatt oder Büro** genutzt werden kann.

Ein **Lagerraum** ist sowohl **intern über den Gang** als auch **extern über ein großzügiges Sektionaltor** vom Vorplatz aus zugänglich – ideal für Warenanlieferung und -abgabe.

Das Objekt verfügt über eine **gepflasterte, LKW-taugliche Zufahrt** und einen großzügigen **Parkplatz mit 8 Schrägparkplätzen direkt am Gebäude**. Die Errichtung weiterer Parkflächen ist entlang der westlichen Grundgrenze möglich.

Durch die Widmung Bauland Betriebsgebiet und die Lage in einem Wirtschaftspark ist das Zu- und Abfahren zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich. Die aktuellen Bebauungsbestimmungen weisen eine 60%ige Bebaubarkeit in offener Bauweise in der Bauklasse IV aus. Ein vorderer Bauwuch entlang der Straßenfluchtlinie von 3 Metern ist einzuhalten. Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Straße.

Anschlüsse am Grundstück:

- Strom: Bezug: Netzebene 5 für eine Bezugsanlage mit 13 kW
- Strom: Abgabe: Einspeisung aus Photovoltaikanlage bis 10 kW
- Kanal, Ortswasser
- Internet – bis 1.000 Mbit/s Download und Upload verfügbar.

Dieses Gewerbeobjekt ist aufgrund der großen Küche/Backstube ideal für lebensmittelverarbeitende Betriebe geeignet. Für die Kühlung der Lebensmittel bzw. Erzeugnisse steht eine Kühlzelle zur Verfügung.

RAUMAUFTeilUNG

Empfang	rd. 19m ²
Arbeitsraum	rd. 14m ²
Büro	rd. 17m ²
Bürolager	rd. 7m ²
Dusche GF	rd. 4m ²
WC GF	rd. 2m ²
Arztzimmer	rd. 9m ²
Büro	rd. 19m ²
Eingang Personal	rd. 6m ²
Technik	rd. 16m ²
Reinigungsraum	rd. 8m ²
Kühlung	rd. 4m ²
Prod. Backstube	rd. 50m ²
Prod. Lebensmitteldruck	rd. 53m ²
Lager	rd. 70m ²
Erweiterung Gang	rd. 15m ²
Garderobe Damen	rd. 8m ²
Gang	rd. 48m ²
Vorraum DU Damen	rd. 6m ²
DU Damen	rd. 3m ²
WC Damen	rd. 2m ²
Vorraum DU Herren	rd. 6m ²
WC Herren	rd. 2m ²
DU Herren	rd. 3m ²
Garderobe Herren	rd. 8m ²
Waschmaschine	rd. 2m ²
Aufenthalt/Teeküche	rd. 20m ²

WC Damen	rd. 3m ²
Vorraum WC Damen	rd. 2m ²
WC Herren	rd. 3m ²
Vorraum WC Herren	rd. 3m ²

LAGE

LAGEKARTE



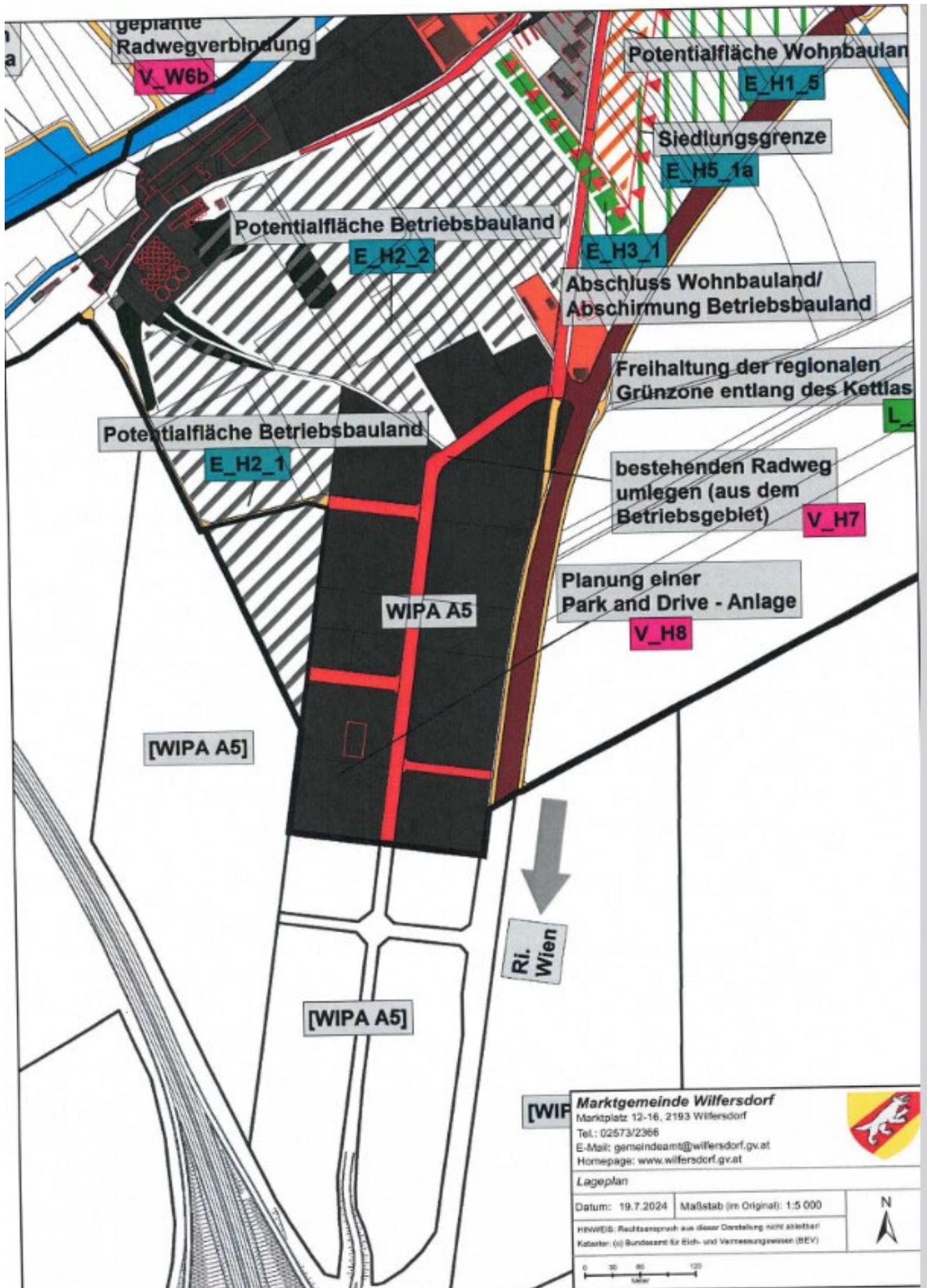
LAGEBESCHREIBUNG

Das Objekt liegt im interkommunalen Wirtschaftspark in Hobersdorf (Marktgemeinde Wilfersdorf) direkt an der A5 und ist über eine eigene Autobahnauffahrt (Auf- und Abfahrt) mit dem Auto ideal zu erreichen. Der

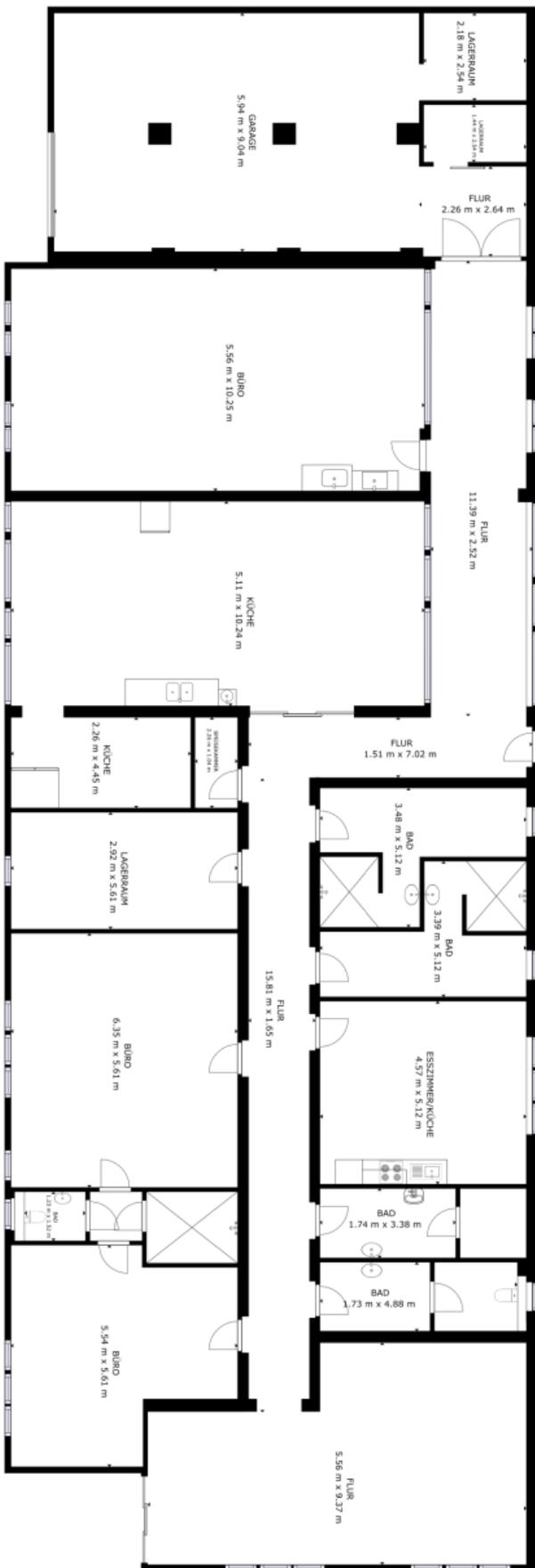
bunte Branchenmix in der unmittelbaren Nachbarschaft macht den Standort besonders attraktiv. Ein Werkzeug-Abholmarkt der Firma Würth, zwei KFZ-Landtechnikhändler/-werkstätten und das Abfallsammelzentrum der Gemeinde Mistelbach sorgen für Frequenz am Standort. 2 Tankstellen, eine davon mit Imbiss-Bereich. Im Wirtschaftspark ist der Branchenmix breit, vom vis-a-vis Nachbar: Zentrale von audio tuning (Weltmarktführer Plattenspieler) bis zum lokalen Post-Verteilzentrum.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt Billa	Ca. 9 km
Ärztliche Versorgung (Landeskrinikum Mistelbach + Notarztstützpunkt)	Ca. 6 km
Autobahn (A5-Auffahrt)	Ca. 900 m
Bahnhof Mistelbach	Ca. 7 km
Bushaltestelle	Ca. 500 m
Wien (Stadtgrenze Leopoldau)	Ca. 42 km
Brünn (Tschechien)	Ca. 80 km



GRUNDRISS



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Gewerbeobjekt
Adresse	Wirtschaftspark 14, 2193 Hobersdorf
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Marktgemeinde Wilfersdorf

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

Mietpreis	5.040,00€
Hauptmietzins	3.900,00€
Betriebskostenkonto	300,00€
Umsatzsteuer	840,00€
Kaution	15.120€
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Nutzfläche	Ca. 432m²
Grundstücksgröße	2423 m ²
Anzahl Räume	13
Anzahl separater Duschen	3
Anzahl separater WCs	5

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	Planung
Heizwärmebedarf (HBWSK)	71
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,55
Energieträger	Strom (Wärmepumpe)

Winterdienst ist nur für die eigene Fläche zu organisieren (bestehender Vertrag könnte übernommen werden)

Spusu Internet - Glasfaser



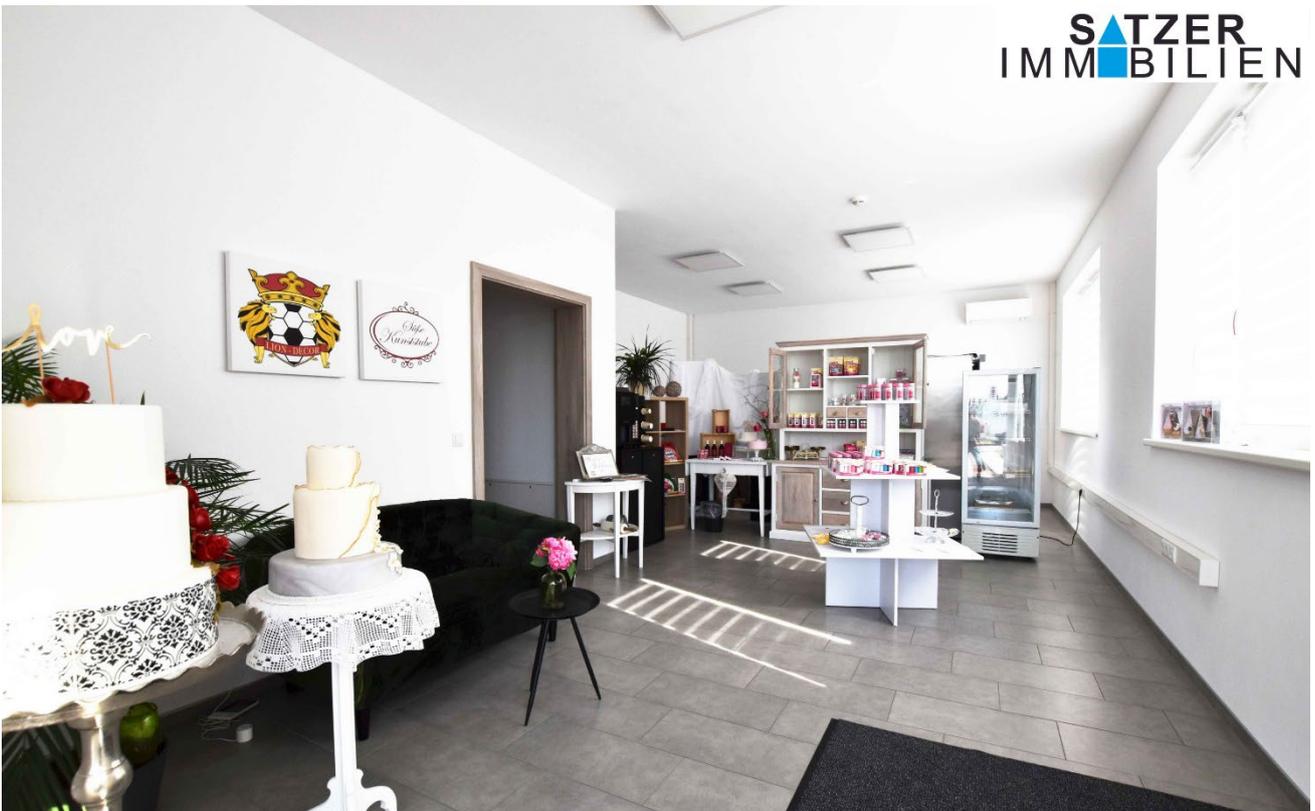
Außenansicht



Eingang



Empfangsbereich



Empfangsbereich



Büro



Büro



Aufenthaltsraum mit Teeküche



Garderobe (Dusche)



Dusche



WC/Waschraum



WC



Lebensmitteldruck



Backstube



Backstube



Backstube



Kühlung



Technikraum



Lager



Parkplatz



Zufahrtsstraße



Umgebung

Sie haben Fragen zum Objekt? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilienrehändler
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilienrehand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.