

Exposé

Halle in Teesdorf

NEUBAU B17: High-End Gewerbehalle (154-400m²) - Fußbodenheizung und PV - Erstbezug



Objekt-Nr. OM-381583

Halle

Vermietung: **10 € + NK**

Ansprechpartner:
AGT Verwaltungs GmbH
Mobil: +43 676 1444218

Gewerbepark B17 / II / Straße 3 / Objekt 11
2524 Teesdorf
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	2.082,00 m ²
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

AB SOFORT VERFÜGBAR: Einziehen und loslegen.

Die Hallen sind fertiggestellt. Sichern Sie sich jetzt Ihren Standort im Gewerbepark Teesdorf (Bezirk Baden) - direkt an der B17 und nur wenige Minuten zur A2.

Keine Wartezeit, keine Baustelle. Sie mieten hochwertigen Massivbau statt einfacher Blechhallen. Ideal für Produktion, Handwerk, Lager und Dienstleistung.

MEHR INFOS UND AKTUELLE VERFÜGBARKEIT: Einen detaillierten Videorundgang, PDF-Pläne und eine Übersicht, welche Einheiten tagesaktuell noch frei sind, finden Sie auf: <https://ag-teesdorf.at/>

Warum diese Hallen besser sind:

-Niedrige Betriebskosten: Fußbodenheizung in Halle und Büro über günstige Hackschnitzel-Fernwärme plus PV-Strom vom Dach.

-Robust und Wertig: Massiver Betonbau mit 1m Sockel (Staplerschutz) sowie geschliffenem, versiegeltem Industrieboden.

-Klima: Durch die massive Bauweise im Sommer kühler und im Winter besser isoliert als Blechhallen.

-Hell und Hoch: Bis zu 6,88m Raumhöhe, großflächige LED-Beleuchtung und helle Schiebefenster.

-Logistik: Elektrisches Tor (4x4m), 3m Vordach zum trockenen Beladen, großer LKW-Waschplatz inkludiert.

-Sicherheit: Komplette eingezäuntes Areal, Videoüberwachung, Zufahrtstor.

Verfügbare Größen (Flexibel kombinierbar):

Jede Einheit ist "schlüsselfertig" mit eigenem Büro, Lagerraum und Sanitärbereich ausgestattet. Auf unserer Website sehen Sie genau, welche Nummern noch verfügbar sind.

-Einzel: ca. 154 m² bis 245 m²

-Kombiniert: bis 399 m² möglich

Top-Lage südlich von Wien:

Sparen Sie Zeit durch perfekte Anbindung.

-B17: Direktlage mit Top-Sichtbarkeit (Ihr Werbeschild ist inkludiert).

-A2: Wenige Minuten zu den Auffahrten Traiskirchen, Oeynhausen oder Bad Vöslau.

-LKW: Großzügige Wenderadien, problemlos für Sattelzüge und 40-Tonner.

-Orientierung: Genau gegenüber vom ÖAMTC-Fahrsicherheitszentrum.

Konditionen (Transparent und Fair):

-Miete: 10,00 EUR / m² netto

-Betriebskosten-Akonto: 2,00 EUR / m² netto (Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand!)

-Heizung/Strom-Akonto: 2,00 EUR / m² netto (Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch!)

-Provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Fazit:

Während andere noch bauen oder teuer mit Gas heizen, produzieren Sie hier bereits in einer hochmodernen, energieeffizienten Umgebung. Eine gewerbliche Benützungsbewilligung liegt vor.

Interesse? Besichtigungen sind ab sofort jederzeit möglich. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität vor Ort. Grundrisse finden Sie in der Bildergalerie oder auf unserer Website.

Kontakt: AGT Verwaltungs GmbH E-Mail: info@ag-teesdorf.at

Web: <https://ag-teesdorf.at/>

Ausstattung

<https://ag-teesdorf.at/>

Sonstiges

<https://ag-teesdorf.at/>

Lage


<https://ag-teesdorf.at/>

Exposé - Galerie

AGT
VERWALTUNGS GMBH

**Unsere
GEWERBE
HALLEN**
brauchen deine Vision

Direkt an der B17, nahe A2 Baden
(zwischen Teesdorf und Kottingbrunn)



€10
pro m²

Fragen? 0664 144 42 18
info@ag-teesdorf.at

Infos:
ag-teesdorf.at



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



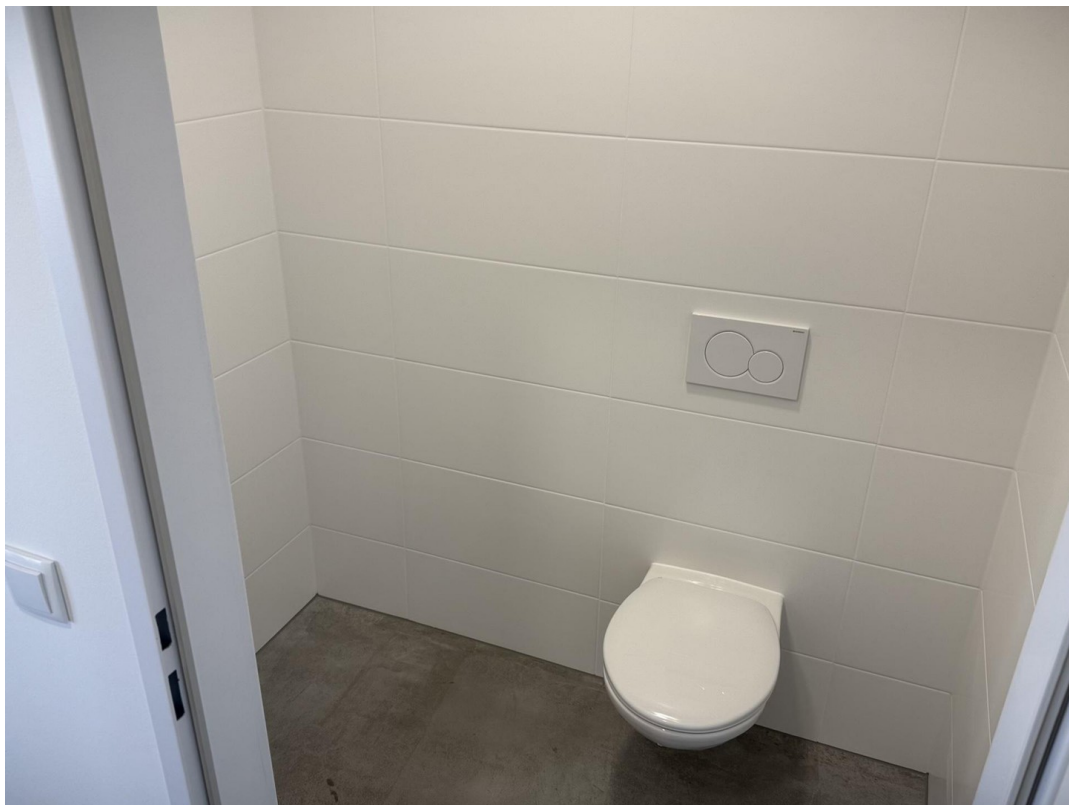
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



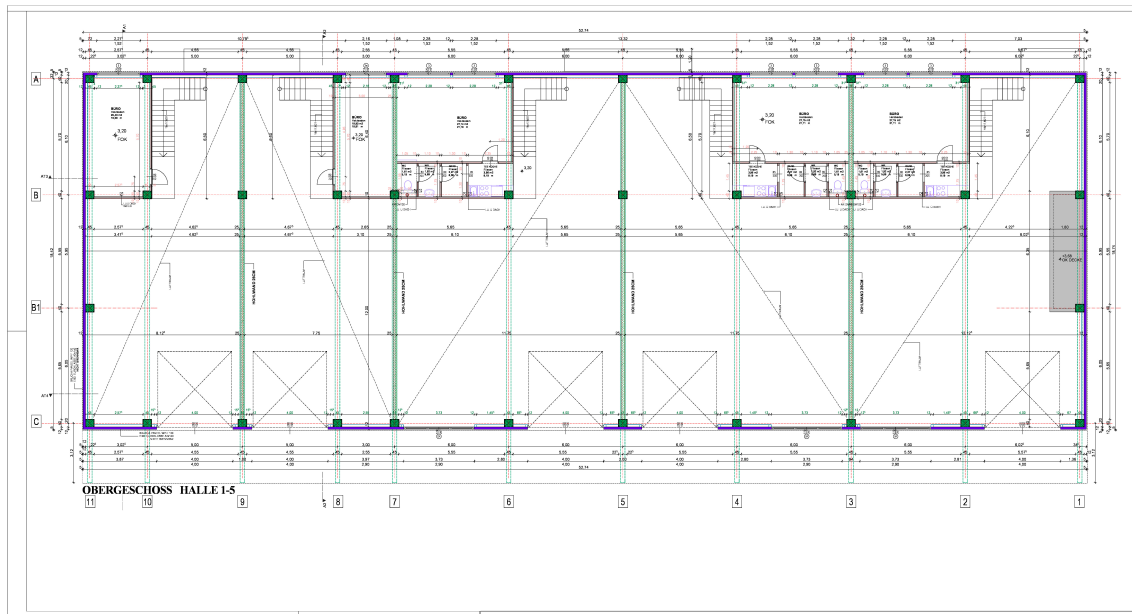
Exposé - Galerie



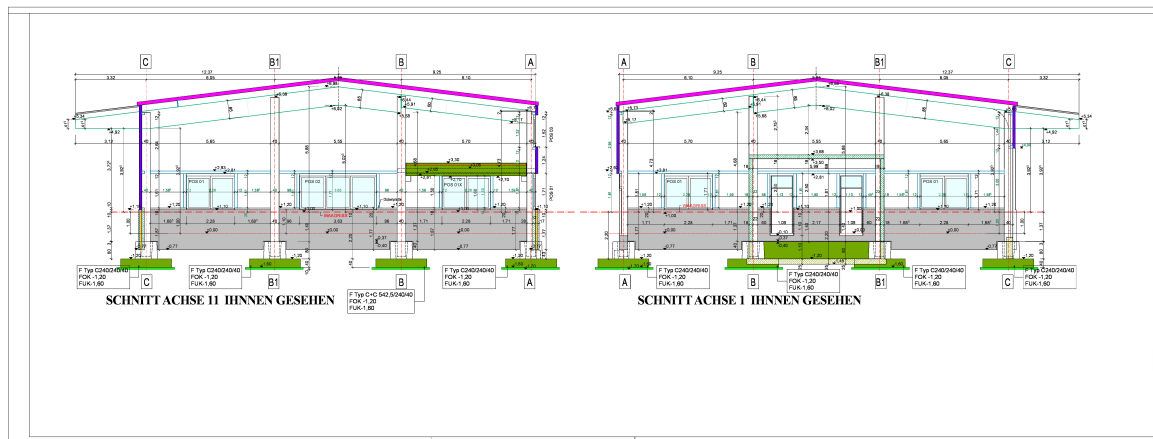
Exposé - Galerie



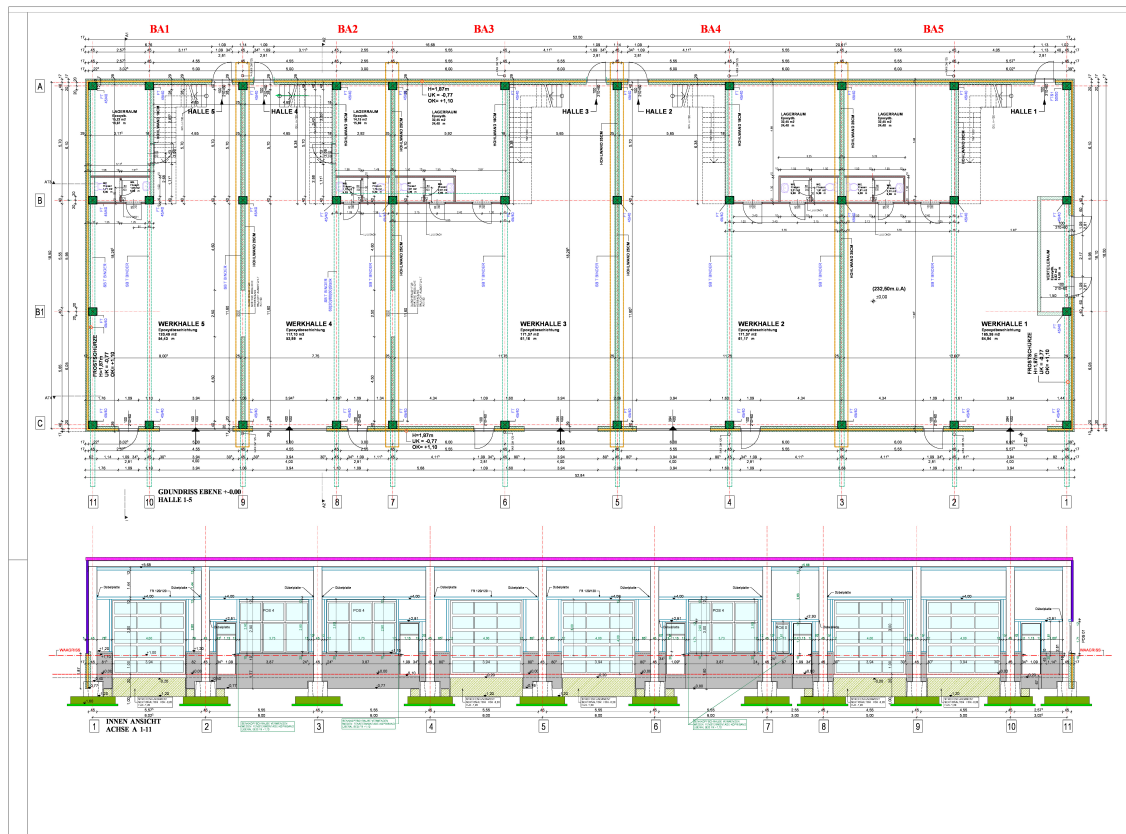
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

- 2 -

BETRIEBSANLAGE 1:

A) Erdgeschoß:

Werkhalle	165,36 m ²
Lagerraum	32,45 m ²
Waschraum	2,01 m ²
WC	1,81 m ²

B) Obergeschoß:

Büro	27,15 m ²
Teeküche	3,96 m ²
Garderobe	2,27 m ²
Waschraum	1,92 m ²
WC	1,61 m ²

<u>Betriebsanlage 1 – gesamt</u>	<u>238,54 m²</u>
---	------------------------------------

BETRIEBSANLAGE 2:

A) Erdgeschoß:

Werkhalle	171,37 m ²
Lagerraum	32,45 m ²
Waschraum	2,01 m ²
WC	1,81 m ²

B) Obergeschoß:

Büro	27,15 m ²
Teeküche	3,96 m ²
Garderobe	2,27 m ²
Waschraum	1,92 m ²
WC	1,61 m ²

<u>Betriebsanlage 2 – gesamt</u>	<u>244,55 m²</u>
---	------------------------------------

Exposé - Grundrisse

- 3 -

BETRIEBSANLAGE 3:

A) Erdgeschoß:

Werkhalle	171,37 m ²
Lagerraum	32,45 m ²
Waschraum	2,01 m ²
WC	1,81 m ²

B) Obergeschoß:

Büro	27,14 m ²
Teeküche	3,96 m ²
Garderobe	2,27 m ²
Waschraum	1,92 m ²
WC	1,61 m ²

Betriebsanlage 3 – gesamt 244,54 m²

BETRIEBSANLAGE 4:

A) Erdgeschoß:

Werkhalle	117,10 m ²
Lagerraum	14,15 m ²
Waschraum	1,70 m ²
WC	1,73 m ²

B) Obergeschoß:

Büro	13,90 m ²
------	----------------------

Betriebsanlage 4 – gesamt 153,58 m²

BETRIEBSANLAGE 5:

A) Erdgeschoß:

Werkhalle	120,49 m ²
Lagerraum	15,22 m ²
Waschraum	1,87 m ²
WC	1,71 m ²

B) Obergeschoß:

Büro	20,43 m ²
------	----------------------

Betriebsanlage 5 – gesamt 159,72 m²

Exposé - Grundrisse

- 4 -

BETRIEBSANLAGE 6:

A) Erdgeschoß:

Werkhalle	165,36 m ²
Lagerraum	32,45 m ²
Waschraum	2,01 m ²
WC	1,81 m ²

B) Obergeschoß:

Büro	27,15 m ²
Teeküche	3,96 m ²
Garderobe	2,27 m ²
Waschraum	1,92 m ²
WC	1,61 m ²
Betriebsanlage 6 – gesamt	238,54 m²

BETRIEBSANLAGE 7:

A) Erdgeschoß:

Werkhalle	171,37 m ²
Lagerraum	32,45 m ²
Waschraum	2,01 m ²
WC	1,81 m ²

B) Obergeschoß:

Büro	27,15 m ²
Teeküche	3,96 m ²
Garderobe	2,27 m ²
Waschraum	1,92 m ²
WC	1,61 m ²
Betriebsanlage 7 – gesamt	244,55 m²

Exposé - Grundrisse

- 5 -

BETRIEBSANLAGE 8:

A) Erdgeschoß:

Werkhalle	171,37 m ²
Lagerraum	32,45 m ²
Waschraum	2,01 m ²
WC	1,81 m ²

B) Obergeschoß:

Büro	27,14 m ²
Teeküche	3,96 m ²
Garderobe	2,27 m ²
Waschraum	1,92 m ²
WC	1,61 m ²

Betriebsanlage 8 – gesamt **244,54 m²**

BETRIEBSANLAGE 9:

A) Erdgeschoß:

Werkhalle	117,10 m ²
Lagerraum	14,15 m ²
Waschraum	1,70 m ²
WC	1,73 m ²

B) Obergeschoß:

Büro	18,90 m ²
------	----------------------

Betriebsanlage 9 – gesamt **153,58 m²**

BETRIEBSANLAGE 10:

A) Erdgeschoß:

Werkhalle	120,49 m ²
Lagerraum	15,22 m ²
Waschraum	1,87 m ²
WC	1,71 m ²

B) Obergeschoß:

Büro	20,43 m ²
------	----------------------

Betriebsanlage 10 – gesamt **159,72 m²**

Exposé - Grundrisse

- 6 -

GESAMTAUFSTELLUNG:

Betriebsanlage 1	238,54 m ²
Betriebsanlage 2	244,55 m ²
Betriebsanlage 3	244,54 m ²
Betriebsanlage 4	153,58 m ²
Betriebsanlage 5	159,72 m ²
Betriebsanlage 6	238,54 m ²
Betriebsanlage 7	244,55 m ²
Betriebsanlage 8	244,54 m ²
Betriebsanlage 9	153,58 m ²
Betriebsanlage 10	159,72 m ²
<u>Betriebsanlagen 1 – 10</u>	<u>2.081,86 m²</u>