

# Exposé

## Halle in Teesdorf

### Neubau Gewerbehalle Teesdorf B17 - 154 bis 399 m<sup>2</sup> - Fußbodenheizung - sofort beziehbar



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 <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Alle Infos, Grundrisse, Videorundgang und aktuelle

Verfügbarkeit: [ag-teesdorf.at](http://ag-teesdorf.at)

Während andere noch bauen, können Sie hier morgen einziehen. Die Hallen im Gewerbepark Teesdorf (Bezirk Baden) sind fertiggestellt - direkt an der B17, wenige Minuten zur A2. Keine Baustelle. Keine Wartezeit.

Einziehen und loslegen.

Warum diese Hallen besser sind:

- Heizkosten sparen: Fussbodenheizung ueber guenstige Hackschnitzel-Fernwaerme plus PV-Strom vom Dach - deutlich billiger als Gas
- Kein Blechschuppen: Massiver Betonbau mit 1m Sockel, geschliffener Industrieboden, bis zu 6,88m Raumhoehe
- Sofort startklar: Gewerbliche Benuetzungsbewilligung liegt vor - versichert ab Tag 1
- Top-Logistik: Elektrisches Tor (4x4m), 3m Vordach, LKW-Waschplatz, problemlos fuer Sattelzuege
- Sicherheit: Eingezaeuntes Areal, Videoueberwachung, Glasfaser-Internet

Verfuegbare Groessen (flexibel kombinierbar):

- Einzel: ca. 154 m<sup>2</sup> bis 245 m<sup>2</sup>
- Kombiniert: bis 399 m<sup>2</sup>

Jede Einheit mit eigenem Buero, Lagerraum und Sanitaerbereich.

Konditionen - transparent, keine versteckten Kosten:

- Miete: 10,00 EUR pro m<sup>2</sup> netto
- Betriebskosten-Akonto: 2,00 EUR pro m<sup>2</sup> (nach Verbrauch)
- Heizung/Strom-Akonto: 2,00 EUR pro m<sup>2</sup> (nach Verbrauch)
- Provisionsfrei direkt vom Eigentuemer

Besichtigungen jederzeit moeglich.

Kontakt: AGT Verwaltungs GmbH

Web: [ag-teesdorf.at](http://ag-teesdorf.at)

0664/1444218

## **Ausstattung**

ag-teesdorf.at

## **Sonstiges**

ag-teesdorf.at

## **Lage**

ag-teesdorf.at

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



**AGT**  
VERWALTUNGS GMBH

Unsere  
**GEWERBE  
HALLEN**  
brauchen deine Vision

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



**€10**  
pro m<sup>2</sup>

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



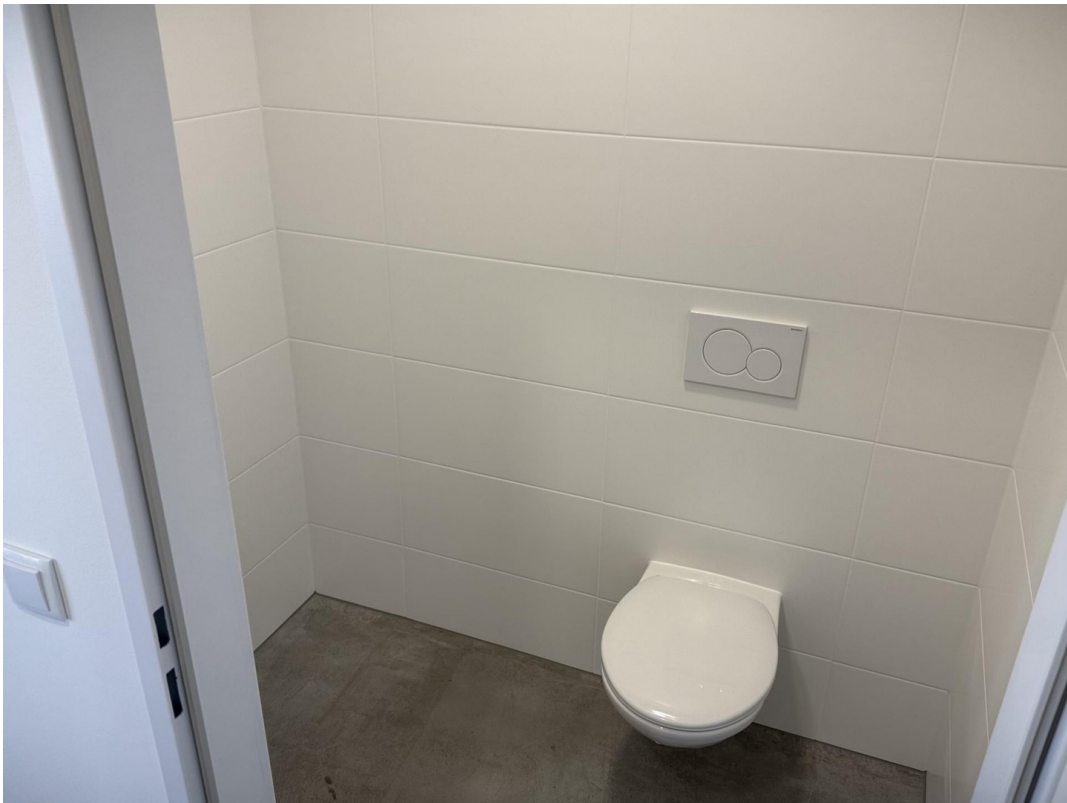
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



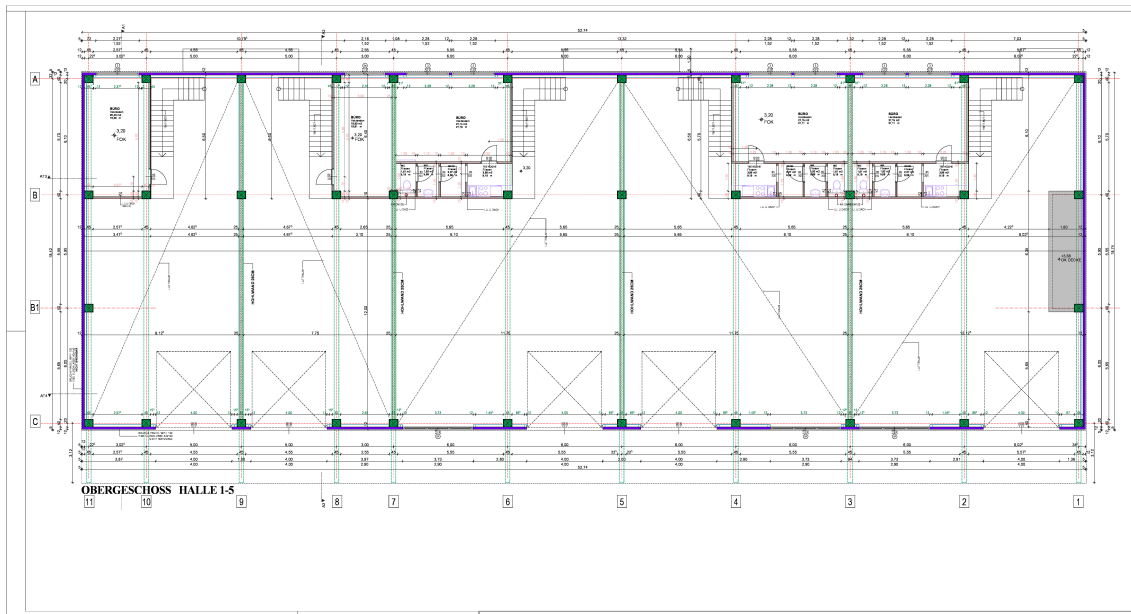
# Exposé - Galerie



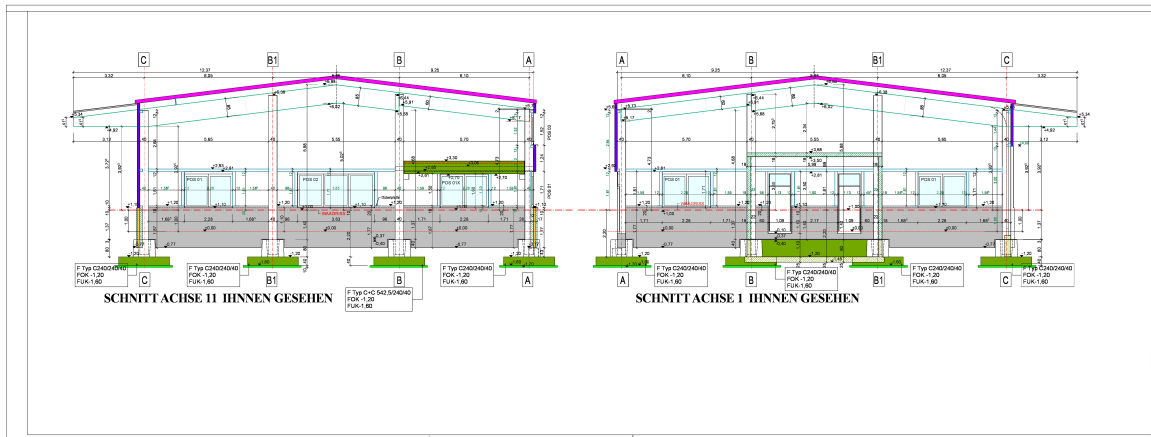
# Exposé - Galerie



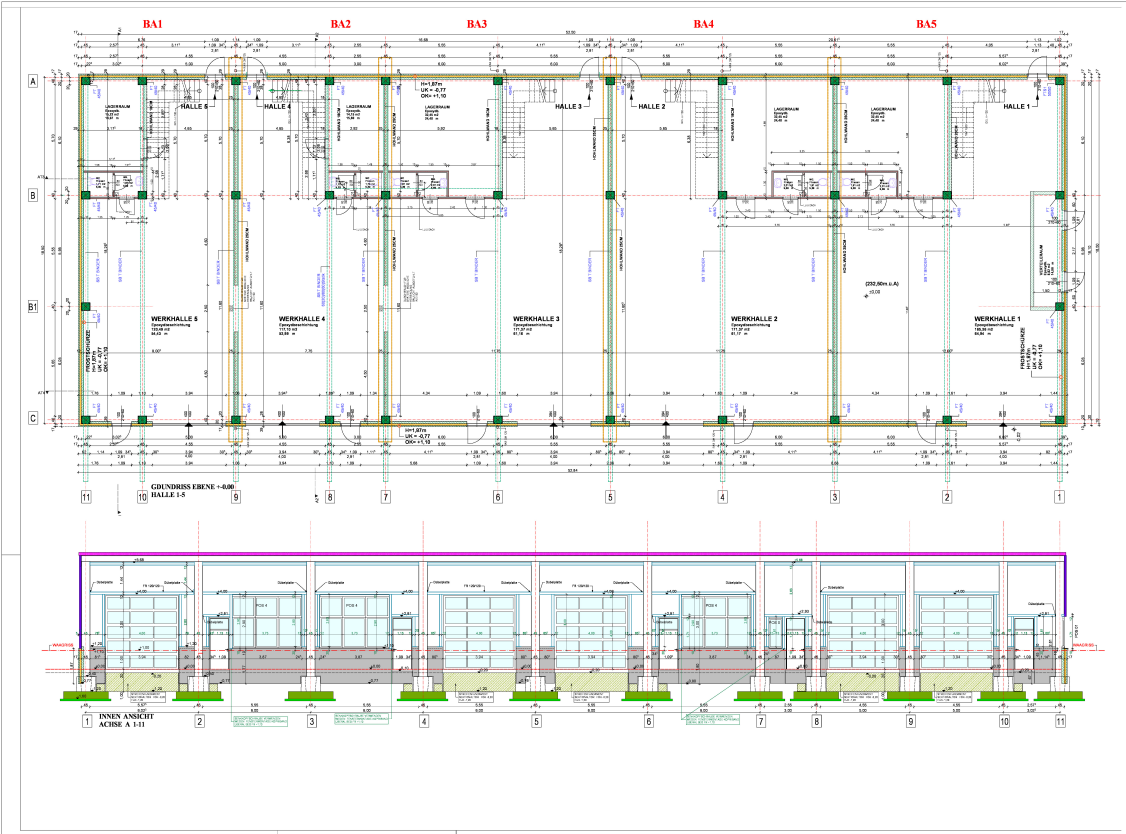
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

- 2 -

## **BETRIEBSANLAGE 1:**

### **A) Erdgeschoß:**

Werkhalle	165,36 m <sup>2</sup>
Lagerraum	32,45 m <sup>2</sup>
Waschraum	2,01 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>

### **B) Obergeschoß:**

Büro	27,15 m <sup>2</sup>
Teeküche	3,96 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,27 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,92 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>

**Betriebsanlage 1 – gesamt** **238,54 m<sup>2</sup>**

## **BETRIEBSANLAGE 2:**

### **A) Erdgeschoß:**

Werkhalle	171,37 m <sup>2</sup>
Lagerraum	32,45 m <sup>2</sup>
Waschraum	2,01 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>

### **B) Obergeschoß:**

Büro	27,15 m <sup>2</sup>
Teeküche	3,96 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,27 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,92 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>

**Betriebsanlage 2 – gesamt** **244,55 m<sup>2</sup>**

# Exposé - Grundrisse

- 3 -

## **BETRIEBSANLAGE 3:**

### **A) Erdgeschoß:**

Werkhalle	171,37 m <sup>2</sup>
Lageraum	32,45 m <sup>2</sup>
Waschraum	2,01 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>

### **B) Obergeschoß:**

Büro	27,14 m <sup>2</sup>
Teeküche	3,96 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,27 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,92 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>

**Betriebsanlage 3 – gesamt** **244,54 m<sup>2</sup>**

## **BETRIEBSANLAGE 4:**

### **A) Erdgeschoß:**

Werkhalle	117,10 m <sup>2</sup>
Lageraum	14,15 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,70 m <sup>2</sup>
WC	1,73 m <sup>2</sup>

### **B) Obergeschoß:**

Büro	13,90 m <sup>2</sup>
------	----------------------

**Betriebsanlage 4 – gesamt** **153,58 m<sup>2</sup>**

## **BETRIEBSANLAGE 5:**

### **A) Erdgeschoß:**

Werkhalle	120,49 m <sup>2</sup>
Lageraum	15,22 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,87 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>

### **B) Obergeschoß:**

Büro	20,43 m <sup>2</sup>
------	----------------------

**Betriebsanlage 5 – gesamt** **159,72 m<sup>2</sup>**

# Exposé - Grundrisse

- 4 -

## **BETRIEBSANLAGE 6:**

### **A) Erdgeschoß:**

Werkhalle	165,36 m <sup>2</sup>
Lagerraum	32,45 m <sup>2</sup>
Waschraum	2,01 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>

### **B) Obergeschoß:**

Büro	27,15 m <sup>2</sup>
Teeküche	3,96 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,27 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,92 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
<b><u>Betriebsanlage 6 – gesamt</u></b>	<b><u>238,54 m<sup>2</sup></u></b>

## **BETRIEBSANLAGE 7:**

### **A) Erdgeschoß:**

Werkhalle	171,37 m <sup>2</sup>
Lagerraum	32,45 m <sup>2</sup>
Waschraum	2,01 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>

### **B) Obergeschoß:**

Büro	27,15 m <sup>2</sup>
Teeküche	3,96 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,27 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,92 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
<b><u>Betriebsanlage 7 – gesamt</u></b>	<b><u>244,55 m<sup>2</sup></u></b>

# Exposé - Grundrisse

- 5 -

## **BETRIEBSANLAGE 8:**

### **A) Erdgeschoß:**

Werkhalle	171,37 m <sup>2</sup>
Lagerraum	32,45 m <sup>2</sup>
Waschraum	2,01 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>

### **B) Obergeschoß:**

Büro	27,14 m <sup>2</sup>
Teeküche	3,96 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,27 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,92 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
<b><u>Betriebsanlage 8 – gesamt</u></b>	<b><u>244,54 m<sup>2</sup></u></b>

## **BETRIEBSANLAGE 9:**

### **A) Erdgeschoß:**

Werkhalle	117,10 m <sup>2</sup>
Lagerraum	14,15 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,70 m <sup>2</sup>
WC	1,73 m <sup>2</sup>

### **B) Obergeschoß:**

Büro	18,90 m <sup>2</sup>
<b><u>Betriebsanlage 9 – gesamt</u></b>	<b><u>153,58 m<sup>2</sup></u></b>

## **BETRIEBSANLAGE 10:**

### **A) Erdgeschoß:**

Werkhalle	120,49 m <sup>2</sup>
Lagerraum	15,22 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,87 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>

### **B) Obergeschoß:**

Büro	20,43 m <sup>2</sup>
<b><u>Betriebsanlage 10 – gesamt</u></b>	<b><u>159,72 m<sup>2</sup></u></b>

# Exposé - Grundrisse

- 6 -

## GESAMTAUFSTELLUNG:

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