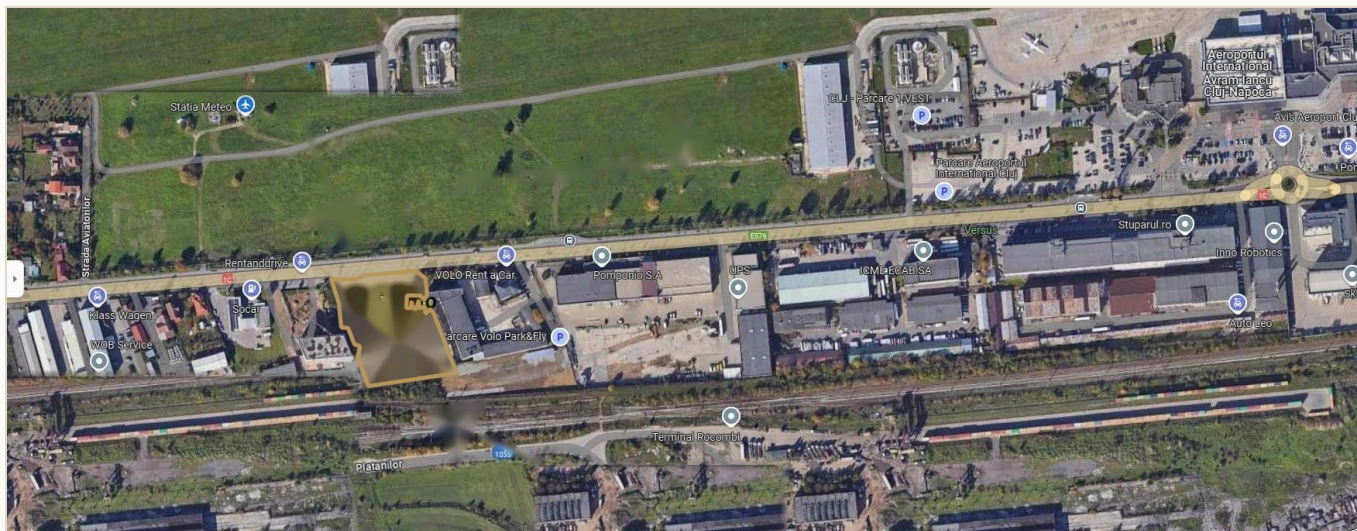


GEWERBEGRUNDSTÜCK MIT HALLEN · CLUJ-NAPOCA · SOMEȘENI

# Gewerbegrundstück mit sieben Gebäuden, 850 m vom Flughafen Cluj

Str. Traian Vuia 196, Cluj-Napoca, Stadtteil Someșeni · Flughafengebiet



## AUF EINEN BLICK

Grundstück von ca. 10.000 m<sup>2</sup> (7.057 m<sup>2</sup> im Grundbuch eingetragen, eine angrenzende Parzelle in Eintragung) mit sieben Gebäuden und ca. 2.998 m<sup>2</sup> Grundfläche, Str. Traian Vuia 196 in Cluj-Napoca, 850 m vom Terminal des Flughafens Cluj. Das Grundstück liegt in der Zone Et für tertiäre Nutzungen, mit POT 40 % und CUT 2,2. Eigene Trafostation mit 24.000 kVA laut Angabe des Eigentümers. Angebotspreis 5.000.000 € inkl. MwSt. (ca. 4.132.000 € ohne MwSt.), Übergabe ohne Mieter.

### ANGEBOTSPREIS

**5.000.000 €**

inkl. MwSt., verhandelbar · ca. 4.132.000 € ohne MwSt.

ca. 500 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt., auf ca. 10.000 m<sup>2</sup>

|               |                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------|
| Fläche        | ~10.000 m <sup>2</sup> ; 7.057 m <sup>2</sup> eingetragen |
| Gebäude       | 7 Gebäude, ca. 2.998 m <sup>2</sup>                       |
| Preis         | 5.000.000 € inkl. MwSt.                                   |
| Planungsrecht | Zone Et; POT 40 %, CUT 2,2                                |
| Flughafen     | 850 m, 2 Minuten Fahrt                                    |

**~10.000 m<sup>2</sup>**7.057 m<sup>2</sup> eingetragen +  
angrenzende Parzelle in  
Eintragung**2.998 m<sup>2</sup>**

Grundfläche, 7 Gebäude

**81 m**

Straßenfront, Lkw-Zufahrt

**850 m**

zum Terminal des Flughafens Cluj

DIE ZAHLEN

Sofort nutzbare Gebäude und ein Grundstück, das als Geschossfläche das Fünffache der heute bebauten Fläche erlaubt.

|                                                              |                                                                                     |                                                                                                                              |                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.132.000 €<br>Preis ohne MwSt. (5.000.000 €<br>inkl. MwSt.) | 2.998 m <sup>2</sup><br>Grundfläche in sieben<br>Gebäuden, ohne Mieter<br>übergeben | 15.525 m <sup>2</sup><br>maximale Geschossfläche bei<br>CUT 2,2, nur auf den 7.057<br>eingetragenen m <sup>2</sup> gerechnet | ca. 266 €/m <sup>2</sup><br>Grundstück pro m <sup>2</sup><br>Geschossfläche ohne MwSt.,<br>850 m vom Terminal des<br>Flughafens Cluj |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

LAGE UND ENTFERNUNGEN

Front an der Strada Traian Vuia (DN1C / E576)

|                            |        |         |
|----------------------------|--------|---------|
| Flughafen Cluj, Terminal   | 850 m  | 2 Min.  |
| Piața Unirii, Stadtzentrum | 9,2 km | 13 Min. |
| Bahnhof Cluj-Napoca        | 9,8 km | 14 Min. |

Straßenentfernungen und Fahrzeiten ohne Verkehr, gemessen mit Google Maps am 13.10.2026, schnellste Route. Zur Hauptverkehrszeit länger.

MÖGLICHE NUTZUNGEN

**Autohaus oder Maschinenhandel mit Werkstatt** – 81 m  
Straßenfront

**Flughafenhotel** – Beherbergung zulässig, 850 m vom Terminal

**Büros und Dienstleistungen** – Regionalzentrale, freiberufliche  
Dienste

**Flughafenparken** – öffentliches Parken, unter den Auflagen  
des Plans

**Klinik oder Forschungszentrum** – Gesundheit und Forschung  
zulässig

**Tertiäre Neuentwicklung** – POT 40 %, CUT 2,2

PLANUNGSRECHT · ZONE ET – TERTIÄRE  
NUTZUNGEN

Laut Flächennutzungsplan (PUG) Cluj-Napoca liegt das Grundstück in der Zone Et für tertiäre Nutzungen (HCL 493/2014, verlängert durch HCL 672/2024). Für das Grundstück gilt kein separater Bebauungsplan.

Zulässig sind unter anderem Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel bis 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Showrooms, Gastronomie, Beherbergung, Forschung und Gesundheit sowie Parken unter Auflagen. Ausgeschlossen sind Wohnen, umweltbelastende Industrie, Großhandelslager und Hypermärkte.

RISIKEN, OFFEN GENANNT

**Zulässig sind tertiäre Nutzungen.** Die Zone Et schließt Großhandelslager und umweltbelastende Industrie aus. Der Standort eignet sich für die zulässigen Nutzungen: Showroom, Büros, Dienstleistungen, Hotel, Parken, Gesundheit.

**Bahn-Sicherheitszone im hinteren Teil.** Der Teil zur Bahnlinie liegt in der Sicherheitszone der Eisenbahninfrastruktur. Die Berechnung nutzt nur die 7.057 eingetragenen m<sup>2</sup>; die genauen Grenzen bestätigt eine Bebauungsbescheinigung.

**Angrenzende Parzelle in Grundbucheintragung.** Sie wird erst nach der Eintragung Teil einer verbindlichen Verpflichtung; bis dahin kann ein Angebot allein auf die 7.057 m<sup>2</sup> strukturiert werden.

**Bestandsgebäude unterschiedlichen Alters.** Ein technisches Gutachten ist Teil der Due Diligence. Der Hauptwert des Standorts ist das Grundstück; die Gebäude dienen der kurzfristigen Nutzung oder als Ertragsquelle.

NÄCHSTE SCHRITTE

Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA) → Investmentdossier → Besichtigung → Absichtserklärung (LOI) → Due Diligence → Vertrag

**Dan-Ionuț Ciobanu** · CEO, DIANYS HOLDING SRL · koordiniert den Verkauf im Auftrag des Eigentümers

+40 758 068 538 · [contact@dianysassets.ro](mailto:contact@dianysassets.ro) · Online: [dianysassets.ro/de/objekte/gewerbe-cluj-flughafen/](https://dianysassets.ro/de/objekte/gewerbe-cluj-flughafen/)

Sie können uns auf Deutsch schreiben. Korrespondenz und Unterlagen führen wir auf Englisch. Wir antworten am selben Werktag.