

## Gewerbehalle mit Personalräumen



Außenansicht

**Objektnummer: 0004004405**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4150 Rohrbach-Berg
<b>Baujahr:</b>	1981; 2018
<b>Nutzfläche:</b>	970,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.797,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	118,59 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 0,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 94,00
<b>Kaufpreis:</b>	0,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonja Andraschko

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8425  
H +43 676 8141 88425

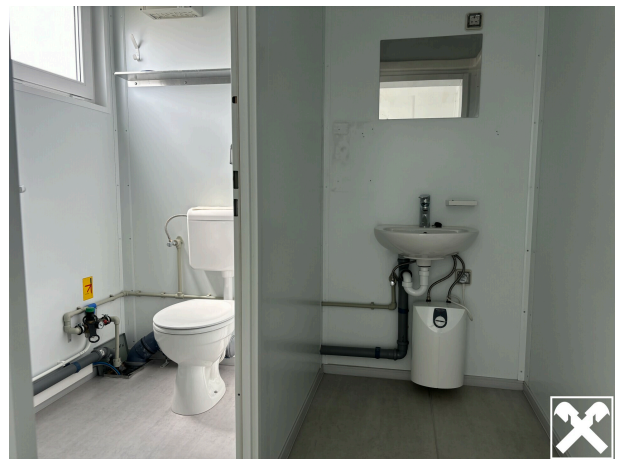


















## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine passende Immobilie für Ihr Unternehmen in der wirtschaftlich starken Region Oberösterreich? Dann haben wir das ideale Angebot für Sie! In Rohrbach-Berg steht eine moderne und vielseitig nutzbare Industrie- und Gewerbehalle zur Verfügung.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung direkt an der B127, die eine schnelle Erreichbarkeit unter anderem aus der nahegelegenen Stadt Linz ermöglicht.

Die Halle selbst erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> und bietet reichlich Platz für verschiedenste gewerbliche Aktivitäten. Dank der variablen Raumaufteilung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie hervorragend für Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Handwerk, Logistik oder Lagerung. Die großzügige Firsthöhe von 8 m erlaubt den Einsatz von Staplern und anderen Maschinen. Auf dem Areal sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

**Nutzen Sie die begrenzte Verfügbarkeit von Betriebsbaugenehmigungen in der Region und sichern Sie sich diese vielseitige Immobilie.**

### Objektbeschreibung:

- **Fläche Grundstück:** Ca. 1.797 m<sup>2</sup>.
- **Gebäude:**
  1. **Halle:** ca 450 m<sup>2</sup>, Stahlskelett-Konstruktion, 1981 genehmigt und 2018 saniert, ca. 8 Meter hoch und 3 Einfahrtstore.
  2. **Halle (Zubau):** ca 350 m<sup>2</sup>, 2018 errichtet
  3. **Bürocontainer:** 8 Stück, beheizt (elektrisch) und gekühlt, inklusive 2 Sanitärcontainer.
- **Parkplätze:** Platz für ca. 20 Stellplätze
- **Wasser/Strom/Kanal:** Alle Anschlüsse vorhanden und bezahlt.
- **Heizung:** Elektrisch, Infrarotstrahler (direkte Beheizung)
- **PV-Anlage:** 50kW - BJ 2022
- **Übernahme:** Ohne Inventar/Halle wird geräumt und gereinigt übergeben.
- **Boden:** asphaltiert
- **Gemeindeverpflichtung:** Zufahrt muss erhalten bleiben.
- **Zusätzlicher Erwerb eines Baurechts möglich:** Parkplätze auf Nachbar-Grundstück bis 2072



- **Zusätzlicher Erwerb des anliegenden Grundstückes möglich:** Widmung Betriebsbaugebiet
- **Wert:** Sehr wertvoll aufgrund begrenzter Betriebsbaugenehmigungen in der Region.
- **Erweiterungsmöglichkeiten:** Ca. 2.600 m<sup>2</sup> Betriebsbaugebiet stehen für mögliche Erweiterung zur Verfügung.

#### **Flächen:**

- **Halle:** 800 m<sup>2</sup> (450 m<sup>2</sup> + 350 m<sup>2</sup>)
- **Container:** 120 m<sup>2</sup>

#### **Standortvorteile:**

- Direkte Anbindung an die B127.
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit - **ausgezeichnete Werbewirkung!**

Die Immobilie befindet sich nahe der Bezirkshauptstadt Rohrbach-Berg in Oberösterreich und ist perfekt an das öffentliche Straßennetz angebunden. In der Umgebung gibt es verschiedene Unternehmen unterschiedlicher Branchen. Die Lage bietet somit eine gute Infrastruktur für Gewerbe und Industrie mit Erweiterungspotential.

Bei weiterem Interesse kontaktieren Sie mich jetzt!

Der Verkauf erfolgt umsatzsteuerpflichtig.