

**Optimal und flexibel auf Ihren Bedarf anpassbar:  
Top-Betriebsstandort an der Voralpenbundesstraße**



moderne Betriebsliegenschaft zu mieten

**Objektnummer: 1616\_2608**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4550 Kremsmünster
<b>Baujahr:</b>	ca. 2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.775,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	275,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	470,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	16.140,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	12.550,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Egon Graßegger

RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 7582 61267 22  
H +43 676/846126722  
F +43 7582/61267-15

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Rund 1.300 m<sup>2</sup> Produktionshalle und rund 470 m<sup>2</sup> Bürofläche - zu viel Büro?? Kein Problem, wird entsprechend Ihrem Bedarf angepasst. Im Gewerbegebiet ... Bad Haller Straße; im Gemeindegebiet von Rohr im Kremstal und damit im Kurbezirk Bad Hall; unmittelbar angrenzend an das Kremsmünsterer Gewerbegebiet Nord mit namhaften Nachbarn wie Greiner Bio-One, TCG Unitech, Lechenauer Maschinenbau und vielen mehr; gut einsehbar in erster Reihe an der Voralpenbundesstraße; beste Verkehrsanbindung mit eigener Abbiegespur; Bahnhof Kremsmünster auch fußläufig erreichbar; überregional günstige Lage, in den oberösterreichischen Zentralraum nach Wels ca. 20 km, nach Steyr ca. 25 km, in den Großraum Linz ca. 30 km; Autobahnanschlüsse in alle Himmelsrichtungen mit der A1, A8 und A9 in Sattledt oder Ried im Traunkreis in weniger als 10 km Entfernung; in Kremsmünster ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, einer gestandenen Gastronomie und Hotellerie, sowie einem ausgezeichneten kulturellen Angebot; beliebte Urlaubsregion des Kurbezirk Bad Hall mit der Eurothermen Mediterrana; Teil des Betriebsgeländes ... der TCG Unitech; gemeinsame Zufahrt zum neuen Druckgußwerk an der B122 mit Portierdienst; Flächenwidmung Betriebsbaugelände; anteilige Grundfläche ca. 3.800 m<sup>2</sup>, eben wie ein Brett und zur Gänze befestigt; das Hallengebäude ... im Jahr 2003 errichtet; neuwertig und top in Schuss; säulenfreie Produktion mit ca. 1.030 m<sup>2</sup> Nutzfläche; Höhe an der Traufe ca. 6,00 m<sup>2</sup>; in der Halle untergebracht sind ein abgetrennter Kompressorraum und ein Flüssigkeitslager; an Produktionshalle angeschlossen ist ein ca. 220 m<sup>2</sup> großer, unbeheizter Lagerbereich mit einem ca. 6,00 x 4,20 m großen Einfahrtstor; an den Lagerbereich angeschlossen ist: abgeteilter, beheizter und klimatisierter Bürobereich und die Qualitätssicherung; ; Flugdach mit ca. 55 m<sup>2</sup> Lagerfläche; Hallengebäude in Stahlkonstruktion mit gedämmten Wand- und Dachpaneelen; zur Gänze Industrieboden; Belichtung mittels Lichtbänder; Beheizung mit Gas-Zentralheizung über Deckenstrahlplatten; das Bürogebäude - flexibel entsprechend Ihrem Bedarf ... 2003 in Massivbauweise errichtet; 2-geschossig; großzügig gestaltet und zeitgemäß ausgestattet mit getrennter Stromversorgung; repräsentativer Eingangsbereich; rund 205 m<sup>2</sup> Bürofläche im Erdgeschoss aufgeteilt auf gesamt 7 Räume sowie ca. 70m<sup>2</sup> Nebenflächen wie Teeküche, WC-Anlagen udgl.; im Obergeschoss Personalbereich für die Produktion mit Aufenthaltsraum, geschlechtergetrennten Umkleiden, Wasch- und Duschräumen; sind die Büros zu klein ist auch eine Erweiterung möglich; die Beheizung erfolgt mittels Konvektoren durch die Gas-Zentralheizung; der Großteil der Büroräume ist zudem klimatisiert. Die Betriebskosten ... pauschaliert für Wasser und Kanal, anteilige Gebäudeversicherung und Grundsteuer, Rauchfangkehrung, sowie Sommer- und Winterdienst; sämtliche weiteren Betriebskosten durch den Mieter; Verrechnung der Heiz- und Stromkosten direkt mit EVU; Stromverbrauch im Bürogebäude ist im Mietzins enthalten; Betriebsanlagengenehmigung ist entsprechend der künftigen Nutzung anzupassen; genehmigte Betriebszeiten sind von Montag bis Sonntag von 0 bis 24 Uhr im 2-Schicht-, 3-Schicht- oder 4-Schicht-Betrieb. Übergabe und Bezug erfolgt nach Vereinbarung. Kurz zusammengefasst - eine moderne Betriebsanlage bestens geeignet für Produktionsbetriebe aus Handwerk und Gewerbe. Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:

Miete €	9950	zzgl 20% USt.
Betriebskosten €	2600	zzgl 20% USt.
Heizkosten €	900	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	2690	
-----		
-----		
----		
Gesamt	1614	
Netto	0	
-----		
-----		
----		
Heizwärmebedarf	54.0	
	kWh/(	
	q <sub>bed</sub> m <sup>2</sup> a)	
	Stufe:	
	Klasse C	
	Heizwärmebedarf	
	zwar	
	meist	
	darf:	

Für Rückfragen und weitere Informationen sowie zur Terminvereinbarung für eine Besichtigung erreichen Sie Herrn Ing. Egon Graßegger gerne unter 0676 / 846 126 722 oder 07582 / 61267 - 22.

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz  
 Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten ! Geben Sie Ihren Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw office@remax-kirchdorf.at bekannt und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.