

Vielseitige Betriebsliegenschaft Nähe A1 - St. Georgen



Gebäude Zufahrt

Objektnummer: 0004004925

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4880 Sankt Georgen im Attergau
Nutzfläche:	847,00 m ²
Lagerfläche:	535,00 m ²
Bürofläche:	149,00 m ²
WC:	4
Keller:	163,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Joachim Plasser

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

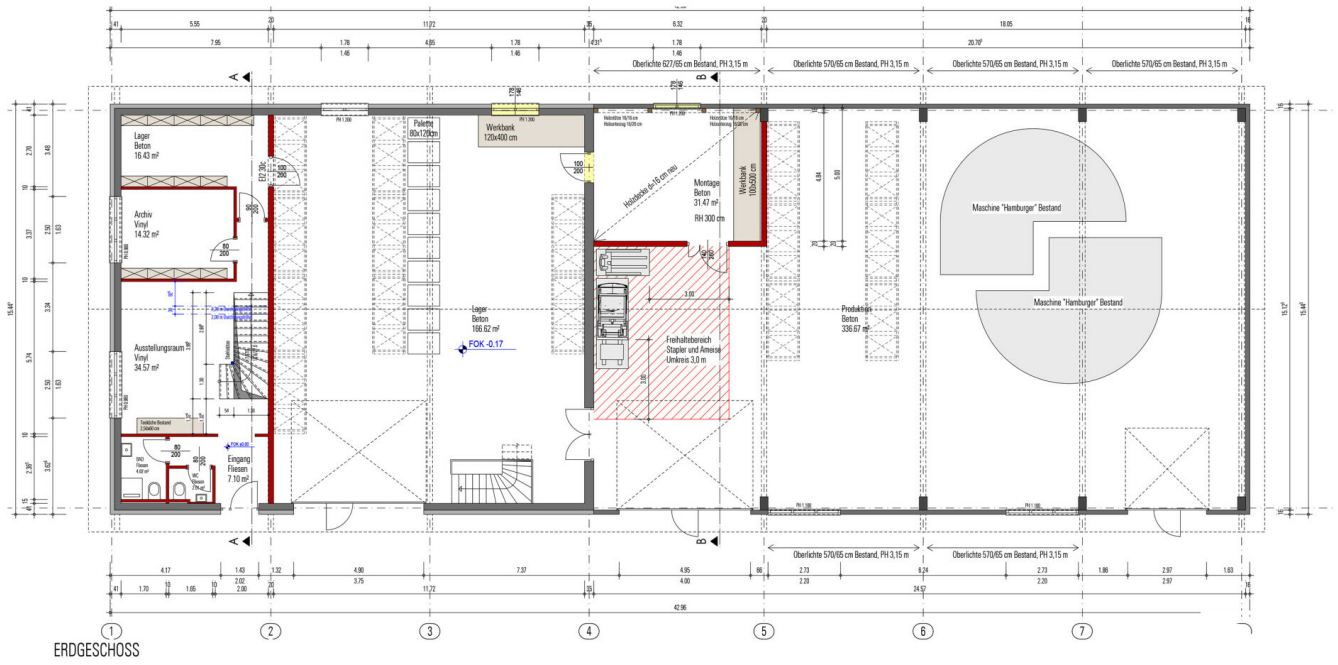
T +43 50 6596 8002
H +43 676 8142 82856

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

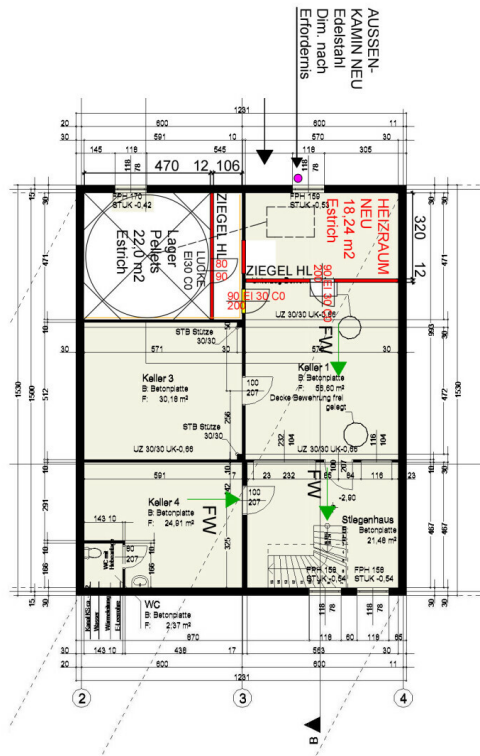








ERDGESCHOSS



Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Produktions- und Lagerhalle befindet sich in Wildenhag, Gemeinde Straß im Attergau, und zeichnet sich durch ihre sehr gute Anbindung an die Autobahn A1 aus. Die Autobahnausfahrt St. Georgen im Attergau ist nur etwa 3 km entfernt, und auch der Attersee ist in ca. 3 km erreichbar, was die Liegenschaft besonders attraktiv macht.

Auf dem ca. 1.820 m² großen Grundstück (Widmung Betriebsbaugebiet und eingeschränktes gemischtes Baugebiet) befindet sich eine vielseitig nutzbare Produktions- und Lagerhalle mit Büroflächen, die in den Jahren 2016/17 umfassend saniert wurde. Die Gesamtnutzfläche des Gebäudes beträgt ca. 847 m², aufgeteilt auf Produktions-, Lager- und Büroflächen.

Büro- und Ausstellungsflächen (Gesamtfläche: ca. 149 m²):

- EG – Büro/Ausstellungsfläche: ca. 62 m²
- EG – Lagerraum: ca. 17 m²
- EG – Damen und Herrentoilette mit Dusche - barrierefrei
- OG – Büroflächen: ca. 50 m²
- OG – Extraraum mit Duschbad: ca. 20 m²

EG Produktions- und Lagerflächen (Gesamtfläche: ca. 535 m²):

- Lagerhalle 1: ca. 167 m²
- Produktions-/Lagerhalle 2: ca. 368 m²

Kellergeschoss (Gesamtfläche: ca. 163 m²):

- Vorraum/Treppenhaus: ca. 20 m²
- Technikraum/Pellets-Lager: ca. 30 m²
- Kellerraum 1: ca. 58 m²
- Kellerraum 2: ca. 30 m²
- Mitarbeiteraum mit WC: ca. 25 m²

Das ursprünglich als offene Lagerhalle errichtete Gebäude wurde im Zeitraum **2016/17 zu einer modernen, beheizten Produktions- und Lagerhalle umgebaut**. Die umfassende Sanierung umfasste:

- Eine komplette Neueindeckung des Dachs

- Dämmung der Gebäudehülle sowie den Einbau von ausreichend Fensterflächen und 3 Industrietoren der Marke Hörmann
- Neuen Bodenaufbau mit Dämmung und Industriebelag
- Neue Elektroinstallation mit modernen Beleuchtungskörpern
- Installation eines Internetanschlusses und Einbau einer Pelletsheizung

Im Zeitraum **2020/21 wurde der Bürobereich auf insgesamt ca. 149 m² ausgebaut**. Im Erdgeschoss wurden barrierefreie Herren- und Damentoiletten mit Duschen eingebaut, während im Obergeschoss zwei Büroräume sowie ein zusätzlicher Raum mit Duschbad und Küchenblock entstanden.

Aktuelle Nutzung und Mieteinnahmen:

Derzeit wird das gesamte Gebäude von zwei Mietern genutzt. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen aktuell € 47.745,-.