

**Gewerbeobjekt mit Entwicklungspotential in Enns zu verkaufen! Mietkauf möglich!**



Lagerhalle I

**Objektnummer: 6271/21261**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4470 Enns
<b>Nutzfläche:</b>	2.294,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	25
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

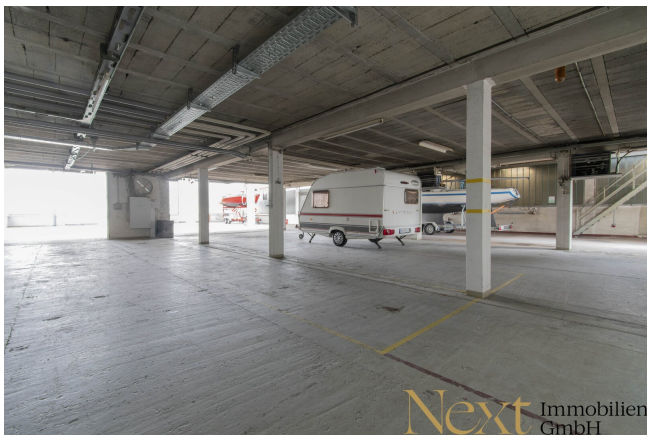


**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

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









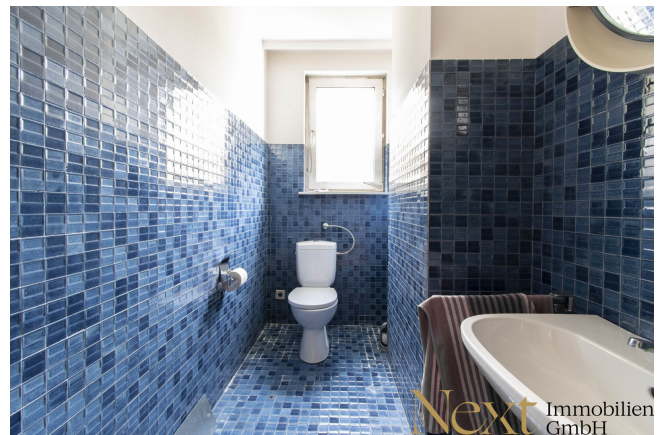














Next Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Ideales Gewerbeobjekt in Enns zu verkaufen! Auch Mietkauf ist möglich!

Dieses Gewerbeobjekt auf einer Grundstücksgröße von ca. 9.193m<sup>2</sup> und einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.294m<sup>2</sup> besteht aus unbebauten Grundstücken, einer Halle samt Lagerflächen und Büros sowie einem angrenzenden ehem. Wohnhaus, welches für Schulungs- und Bürozwecke genutzt wurde.

Das Objekt teilt sich wie folgt auf:

- Lagerhalle (EG): ca. 977m<sup>2</sup>
- Lagerhalle Anbau (EG): ca. 220m<sup>2</sup>
- Archiv (OG): ca. 105m<sup>2</sup>
- Bürogebäude (EG): ca. 310m<sup>2</sup>
- Ehem. Wohngebäude (EG & OG): ca. 445m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 237m<sup>2</sup>

Am Gelände stehen außerdem 25 asphaltierte Parkplätze für Ihre Mitarbeiter und Kunden sowie ein LKW-Wendeplatz zur Verfügung.  
Ein eigener Brunnen für Brauchwasser ist ebenfalls vorhanden.

Die Zufahrt erfolgt direkt über die Steyrer Straße, ca. 4km südlich von Enns.  
Das Objekt ist aufgrund der Nähe zum Autobahnanschluss Enns Ost, ca. 1,5km entfernt, sehr gut gelegen.

**KAUFPREIS:**  
auf Anfrage

**FLÄCHENWIDMUNG:**

- Grst. 323/5, 323/6, 377: MB - Eingeschränktes gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen

An der Nordseite des Areals besteht ein ca. 15m breiter und ca. 72m langer Streifen mit dem Zusatz "Bm 2 = Schutz- und Pufferzone im Bauland, bauliche Maßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der anschließenden Wohnbebauung".

- Grst. 378: Grünland - Grünzug mit dem Zusatz "Gz 5 = gewässerbegleitende Grünflächen, Erhaltung bzw. Verbesserung einer natürlichen Uferbestockung.

Sollte Interesse an einem Mietkauf bestehen, stehe ich gerne jederzeit bereit für ein detailliertes Gespräch um die Konditionen zu erörtern.

Beziehbar: nach Vereinbarung

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% vom Bruttokaufpreis zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap