

**Betriebsliegenschaft (Wohn-, Büro- & Lagerflächen) als  
Investment oder zur Eigennutzung in Amstetten zu  
verkaufen!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/21759**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3352 St. Johann in Engstetten
<b>Wohnfläche:</b>	616,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	5.349,75 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	4.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	73,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 341,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,83
<b>Kaufpreis:</b>	2.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Kristin Aichhorn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 380 12 67

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





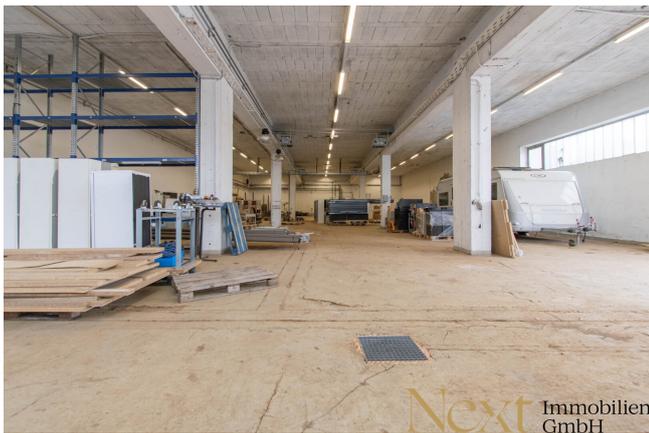
Next Immobilien GmbH



Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH





Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Betriebsliegenschaft (Wohn-, Büro- & Lagerflächen) als Investment oder zur Eigennutzung in Amstetten zu verkaufen!

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 6.573m<sup>2</sup> befindet sich eine Gewerbeliegenschaft mit ca. 5.349,75m<sup>2</sup> Nutzfläche, bestehend aktuell aus drei Wohneinheiten (ein Wohnhaus sowie zwei Wohnungen), drei Lagerhallen inkl. Bürofläche, diversen Garagen/Werkstätten und großzügigen, asphaltierten Freiflächen.

Aktuelle Nutzflächenaufstellung:

Wohnen:

- Wohneinheit Top 1: ca. 433,45m<sup>2</sup>, exkl. Terrasse und Kellerflächen
- Wohneinheit Top 2: ca. 97,90m<sup>2</sup>, saniert; exkl. Kellerflächen
- Wohneinheit Top 3: ca. 84,75m<sup>2</sup>, saniert

Büro:

- Büro B01: ca. 73,75m<sup>2</sup>, exkl. Kellerflächen

Lagerhallen:

- Lagerhalle L01: ca. 1.271m<sup>2</sup>, im EG sowie im Kellergeschoss, Sanitärbereich, Verladerrampe; Hallenhöhe ca. 3,2m
- Lagerhalle L02: ca. 1.694m<sup>2</sup> + ca. 480m<sup>2</sup> dazugehöriger Freifläche; Hallenhöhe zwischen ca. 5m und 6m Binderunterkante
- Lagerhalle L03: ca. 1.527m<sup>2</sup>, Hallenhöhe ca. 4 - 5m; zwei Rolltore mit ca. 4m Breite und 5m Höhe

Sonstige Flächen:

- Garage G01: ca. 126m<sup>2</sup>, inkl. Werkstatttraum
- Garage G02: ca. 41,90m<sup>2</sup>
- Freigelände, Parkplätze etc: ca. 1.300m<sup>2</sup>

Aktuell sind folgende Flächen zu ca. EUR 3,18 netto/m<sup>2</sup> vermietet:

- ca. 728m<sup>2</sup> - befristet bis 31.01.2028
- ca. 633,55m<sup>2</sup> - befristet bis 31.03.2026

Bei einer kalkulatorische Nettomiete von nur EUR 3,18/m<sup>2</sup> Nutzfläche würde sich eine Bruttorendite von 9,72% ergeben.

Widmung: Bauland Betriebsgebiet, Bauland Kerngebiet

Die Betriebsliegenschaft befindet sich nur neun min von der Autobahnauf-/ abfahrt A1 entfernt.

Sonstiges:

- Die Zufahrt mittels Sattelschlepper ist rund um die Liegenschaft möglich.
- Ebenso kann die Lagerhalle L02 mittels Sattelschlepper durchfahren werden; zwei Rolltore mit ca. 6,6m Breite sowie ca. 4,6m Höhe sind hierfür vorhanden. Weitere vier Rolltore mit ca. 5m Breite sowie ca. 4,4m Höhe sind in der Lagerhalle L02 vorhanden.
- Sämtliche Lagerhallen sind mit einem hochwertigen Aludach ausgestattet.
- Die Wohnungen als auch das Wohnhaus werden lt. Eigentümer bestandsfrei verkauft.
- Die Räumlichkeiten werden über eine Hackgutfeuerungsanlage sowie einer Zentralheizung beheizt. Für die besagte Feuerungsanlage sind ein Heizraum und ein Hackgutlagerraum (Lagervolumen ca. 110m<sup>3</sup>) vorhanden.
- Unter dem Betriebsgelände liegt eine Quelle: Leistung: ca. 5l/sec. Bezüglich der hochwertigen Wasserqualität liegen auf Anfrage Gutachten vor.

KAUFPREIS:

€ 2.100.000,- netto

Weitere Details zur Betriebsliegenschaft gerne auf Anfrage.

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

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. 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% 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)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <5.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap