

**Top Gewerbefläche in Rohrbach-Berg - Perfekt für
Gewerbe/Industrie und mehr!**



Objektnummer: 7053/99

Eine Immobilie von Comfidia Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4150 Rohrbach-Berg
Baujahr:	1981
Alter:	Neubau
Lagerfläche:	800,00 m ²
Bürofläche:	120,00 m ²
Stellplätze:	20
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Heimo Mitterer

Comfidia Makler GmbH
Georg-Erber-Straße 10 / 5
4060 Leonding

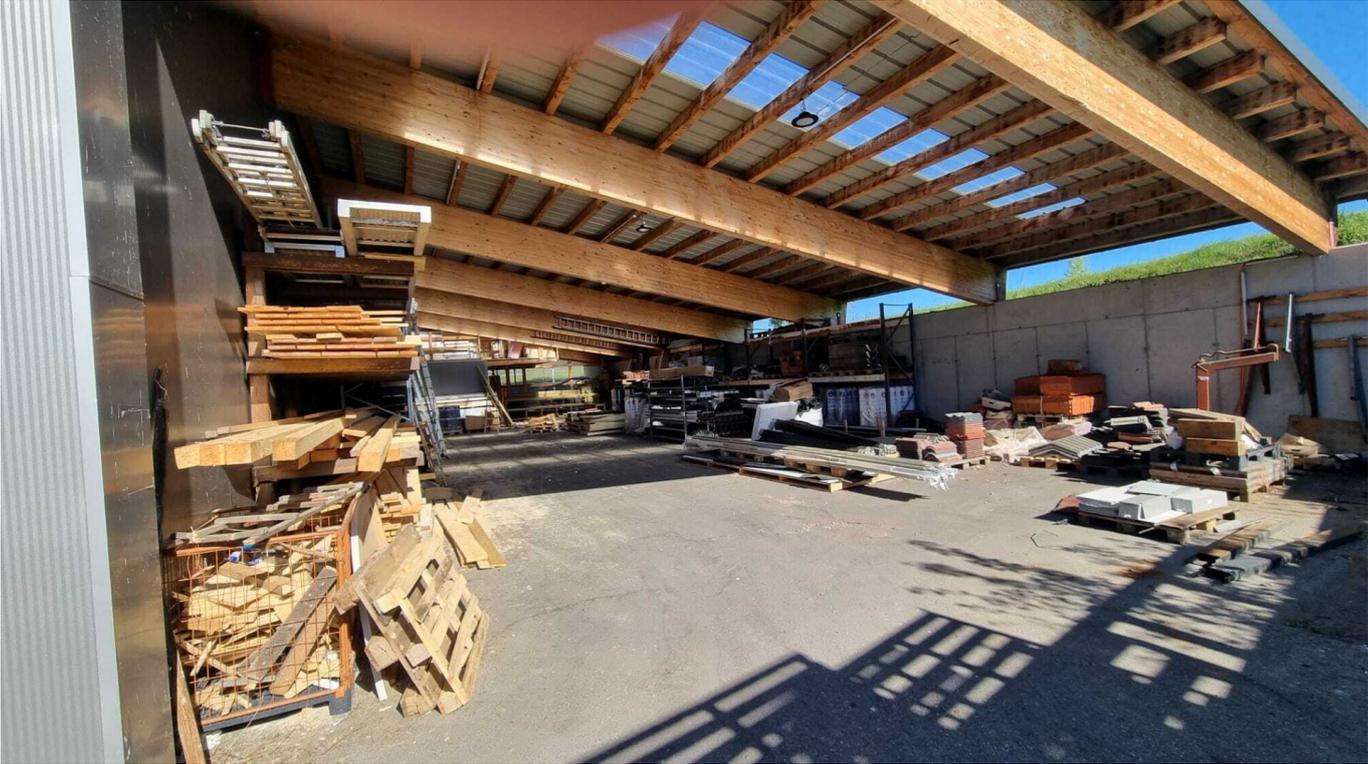
T +43 664 91118500
H +43 660 9118500

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

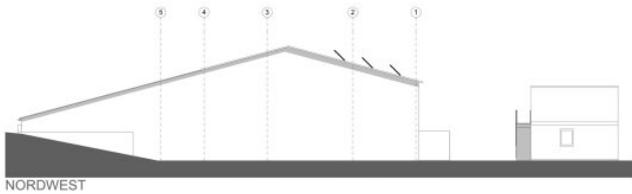




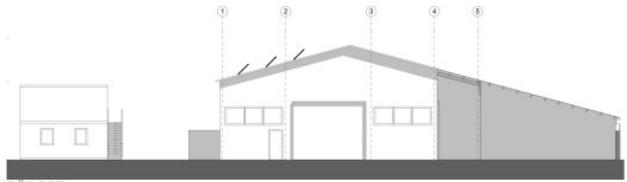




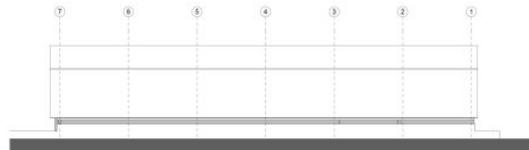




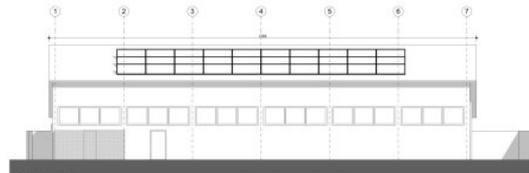
NORDWEST



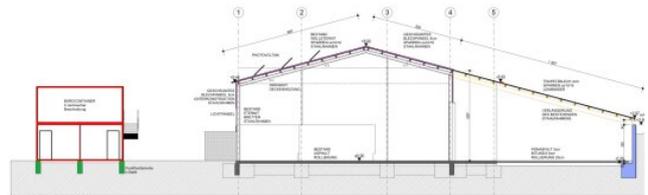
SÜDOST



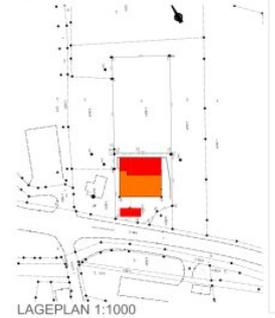
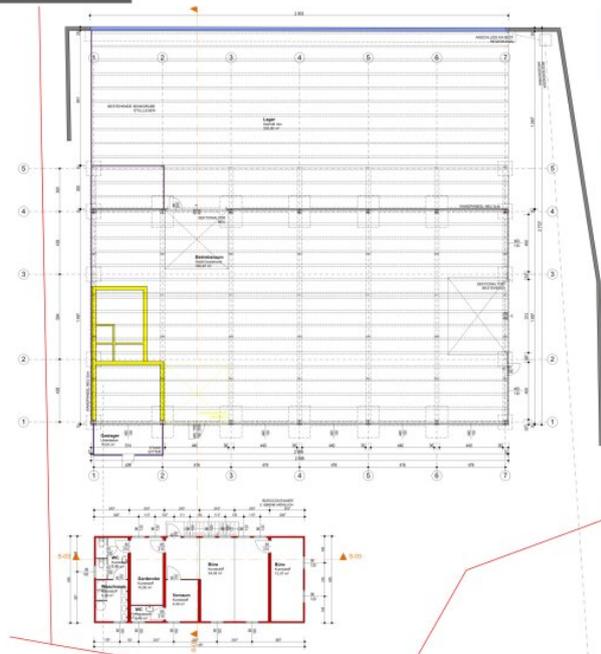
NORDOST



SÜDWEST



SCHNITT A-A



LAGEPLAN 1:1000

EINREICHPLAN
HALLE MÖHLSTEINER

GSTN: 4100, EZ 1.1.1, KG 4100 Projekt

ANWALTER NHC UntergasseverwaltungGmbH 1010 Wien, Austria	ARCHITECT NHC UntergasseverwaltungGmbH 1010 Wien, Austria
ARCHITECT NHC UntergasseverwaltungGmbH 1010 Wien, Austria	ARCHITECT NHC UntergasseverwaltungGmbH 1010 Wien, Austria
ARCHITECT NHC UntergasseverwaltungGmbH 1010 Wien, Austria	ARCHITECT NHC UntergasseverwaltungGmbH 1010 Wien, Austria



ARCHITECTEN ZELINGER GUNHOLD + PARTNER ZIVILTECHNIK-GEWERBE
 FRIEDL 20 • 1010 WIEN • TEL. +43 (0)1 477 11 11 • FAX. +43 (0)1 477 11 12 • WWW.ZGP.AT

Erdgeschoss, Keller, Schnitte und Ansichten
Beispiele

BLATTGRÖÖE 45,00 x 59,00 1:100, 1:1000	DATUM 19/06 19/06	ANW. 03.07.2018 03.07.2018
--	-------------------------	----------------------------------



DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 48741 378753
 rechts oben: 49009 378935
 MGI Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 28.03.2024

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at





DORIS Landkarte Erstellt für Maßstab M 1:1 000 links unten: 46772 378759 rechts oben: 49639 378942 MGI_Austria_GK_Central Quellen © DORIS, BEV Verwendung k.A. Ersteller guest (guest) Erstellungsdatum: 22.02.2024
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS] A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1 +43 732-7720-12541 doris.geol.post@ooe.gv.at https://doris.ooe.gv.at



Objektbeschreibung

Profitieren Sie von dieser einzigartigen Gelegenheit!

Sie suchen nach einer geeigneten Immobilie für Ihr Unternehmen in der wirtschaftlich starken Region Oberösterreich? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In Rohrbach-Berg, steht eine moderne und vielseitig nutzbare Industrie- und Gewerbehalle zur Verfügung.

Besonders attraktiv ist die Verkehrsanbindung, die eine schnelle Anbindung an das umliegende Umland und die nahegelegene Stadt Linz bietet.

Die Halle selbst bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 800 m² ausreichend Platz für verschiedenste gewerbliche Aktivitäten. Durch die variable Raumaufteilung und die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich die Immobilie ideal für Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Handwerk, Logistik oder Lagerung. Die großzügige Firsthöhe von 8 m ermöglicht zudem die Nutzung von Staplern und anderen Maschinen.

Diese modernisierte Gewerbehalle mit einer Gesamtfläche von 800 m² bietet eine ideale Lage direkt an der Bundesstraße B127, samt direktem Anschluss an die B127. Mit Parkplätzen für ca. 20 PKW.

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

Kaufpreis VB: TEUR 750 netto - Verkauf umsatzsteuerpflichtig.

Objektbeschreibung:

- **Fläche Grundstück:** 1.797 m².

- **Zwei Gebäude:**

2. **Halle:** ca 450 m², Stahlskelett-Konstruktion, 1981 genehmigt und 2018 saniert, ca. 8 Meter hoch und 3 Einfahrtstore.

4. **Halle (Zubau):** ca 350 m², 2018 errichtet

- **Bürocontainer inkludiert** : 8 Stück, beheizt (elektrisch) und gekühlt, inklusive 2 Sanitärcontainer.
- **Parkplätze**: Ausreichend Platz für ca. 20 Stellplätze
- **Wasser/Strom/Kanal**: alle Anschlüsse vorhanden und bezahlt.
- **Heizung**: Elektrisch, Infrarotstrahler (direkte Beheizung)
- **Ohne Inventar/Halle wird geräumt und gereinigt übergeben.**
- **Boden**: asphaltiert
- **Gemeindeverpflichtung**: Zufahrt muss erhalten bleiben.
- **Baurecht möglich**: auf Nachbar-Grundstück 4018/9 Bis 2072
- **PV-Anlage 50kW - BJ 2022**
- **Wert**: Sehr wertvoll aufgrund begrenzter Betriebsbaugenehmigungen in der Region.
- **Erweiterungsmöglichkeiten**: 2600 m² Betriebsbaugelände stehen für mögliche Erweiterung zur Verfügung.

Standortvorteile:

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

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit dieses Objektes einfangen.

Sollte Ich Ihr Interesse an dieser exklusiven Immobilie geweckt haben, so vereinbaren Sie unter 0660 9118500 (Herr Mitterer) einen ganz persönlichen, zeitnahen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap