

Top Immobilieninvestment! Betriebsliegenschaft in Mils



Objektnummer: 2597

Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6068 Mils
Baujahr:	2009
Nutzfläche:	2.094,70 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



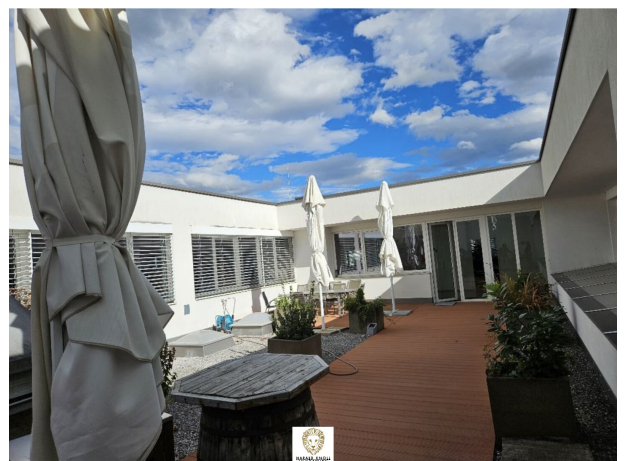
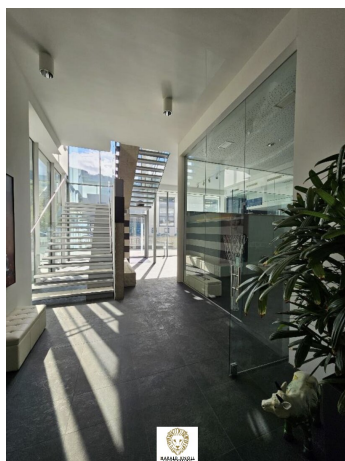
Harald Knoll

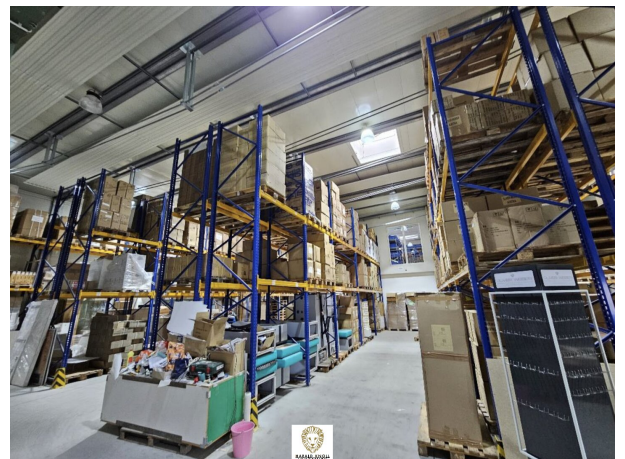
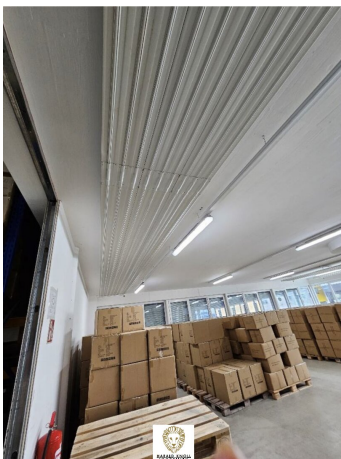
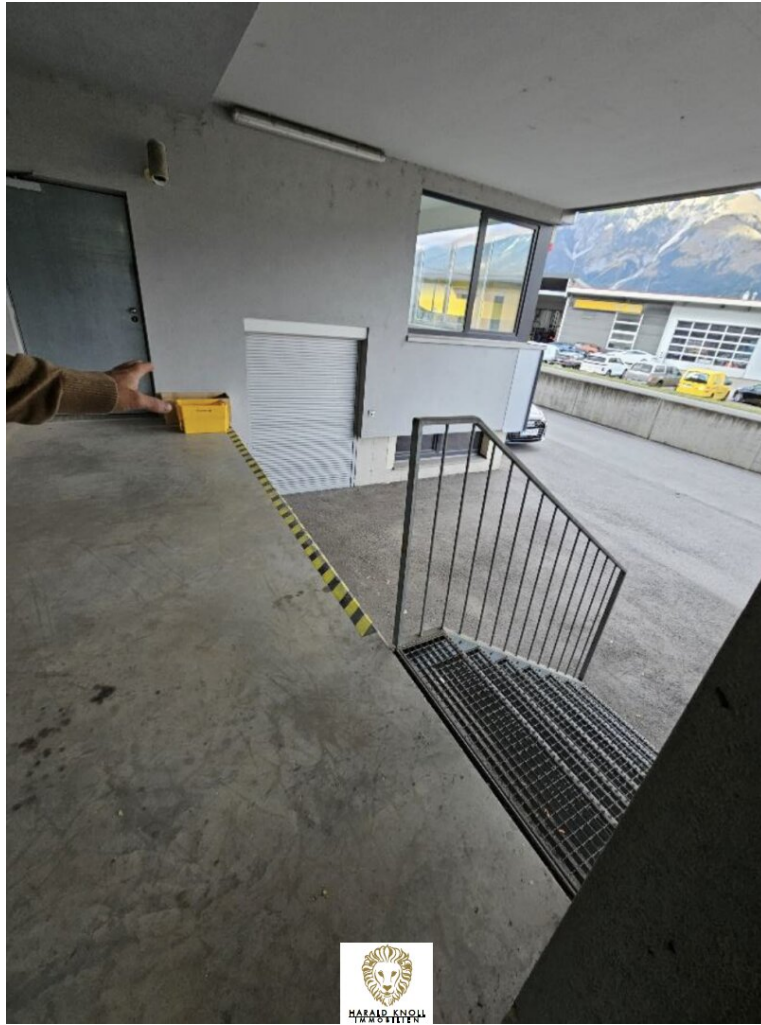
Harald Knoll Immobilien
Sillgasse 15
6020 Innsbruck

T +43 512 35 90 03
H +43 664 83 85 207

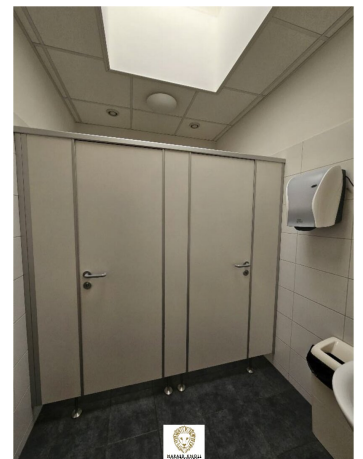
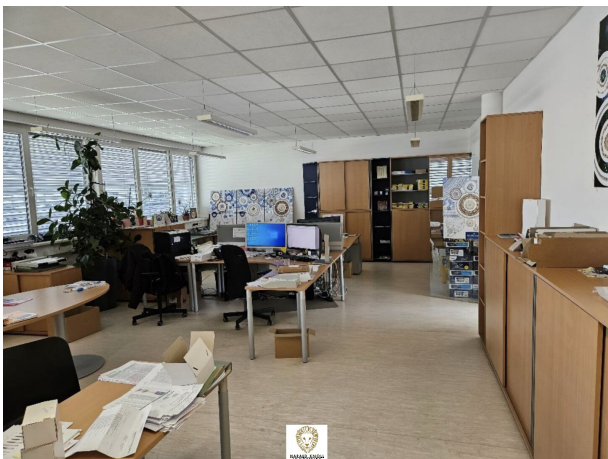
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Mietflächen Firma Westa GmbH (Mietdauer 5 Jahre) **im Plan rot markiert**

		Mietpreis netto monatlich / qm
Lager UG mit Weinkeller (Lastenlift)	ca. 235 qm	€ 7,00
Lagerhalle im EG	ca. 235 qm	€ 9,50
Küche, Aufenthaltsraum, Toiletten, Garderoben, Archiv (als Büro nutzbar)	ca. 135 qm	€ 12,50
Lager Fertigung OG	ca. 468 qm	€ 10,00
Büro Ost mit Terrasse (ca. 55 qm)	ca. 164 qm	€ 14,00
Parkplätze nordseitig	9 Stk.	€ 60 / Stk.
Lager extern vermietet mit Parkplätzen	ca. 53,50 qm	€ 11,00
Gesamt:	ca. 1290 qm	€ 13.669,50

Flächen zur Vermietung oder Eigennutzung **im Plan grün markiert**

Showroom mit Besprechungsraum, Eingangsbereich (hochwertig) und Parkplätze	ca. 217 qm	€ 17,00
Hochregallager	ca. 330 qm	€ 13,00
Top ausgestattete Büros, Besprechungsraum, Sekretariat mit ca. 55 qm Terrasse	ca. 214 qm	€ 16,00
2 Abstellräume UG	ca. 40 qm	€ 5,00
Gesamt:	ca. 801 qm	€ 11.603,00

Zusätzliche Informationen:

Der Verkäufer ist bereit ab Verkauf einen Mietvertrag über 5 Jahre zu den oben angeführten Konditionen zu unterfertigen.

Das Büro- und Betriebsgebäude ist hochwertig ausgestattet und ein Großteil des Inventars kann übernommen werden.

Die Flächen zur Eigennutzung bzw. Vermietung werden kurzfristig frei gemacht zur Nutzung.

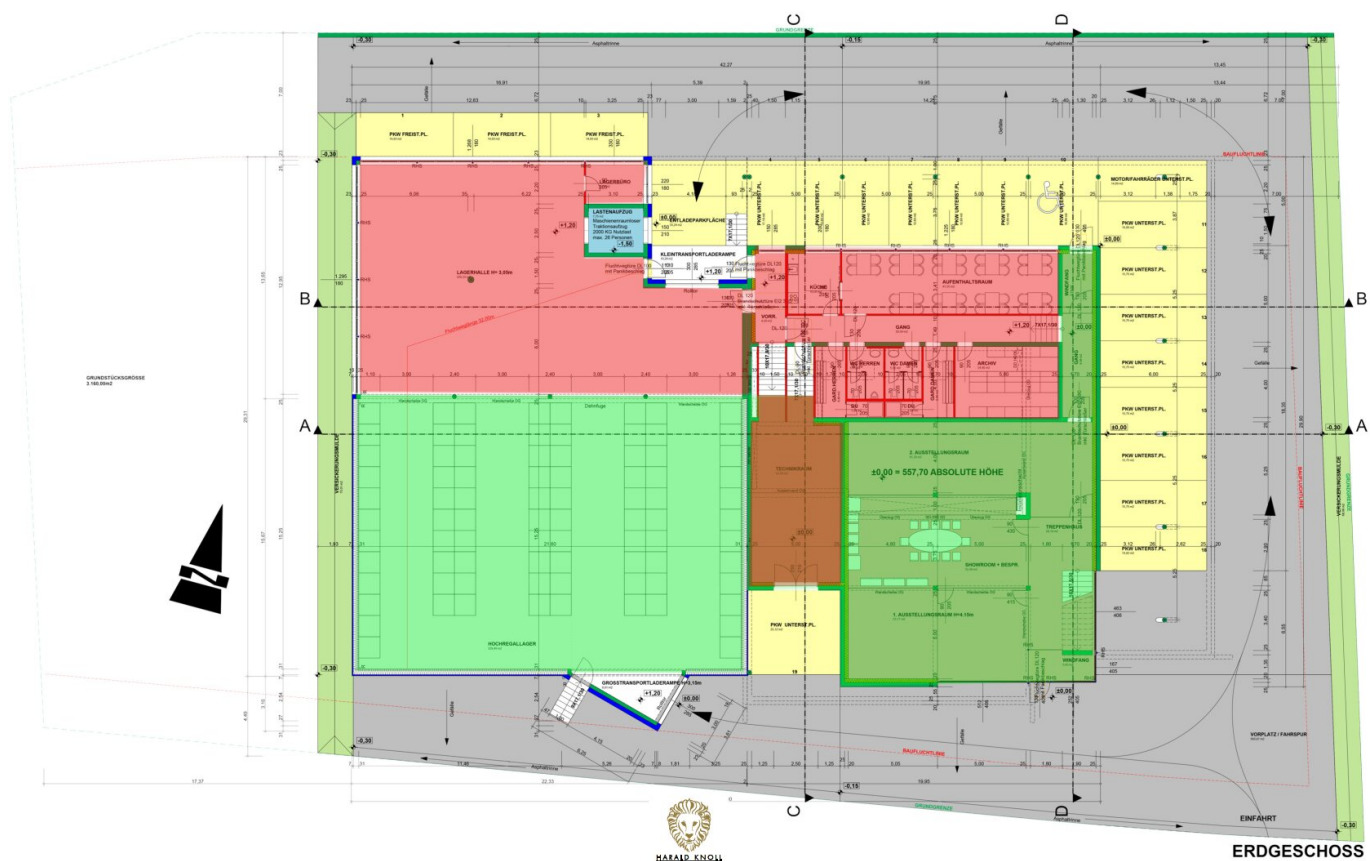
DERZEITIGE BETRIEBSKOSTEN inkl. Ust. für die gesamte Liegenschaft / Strom



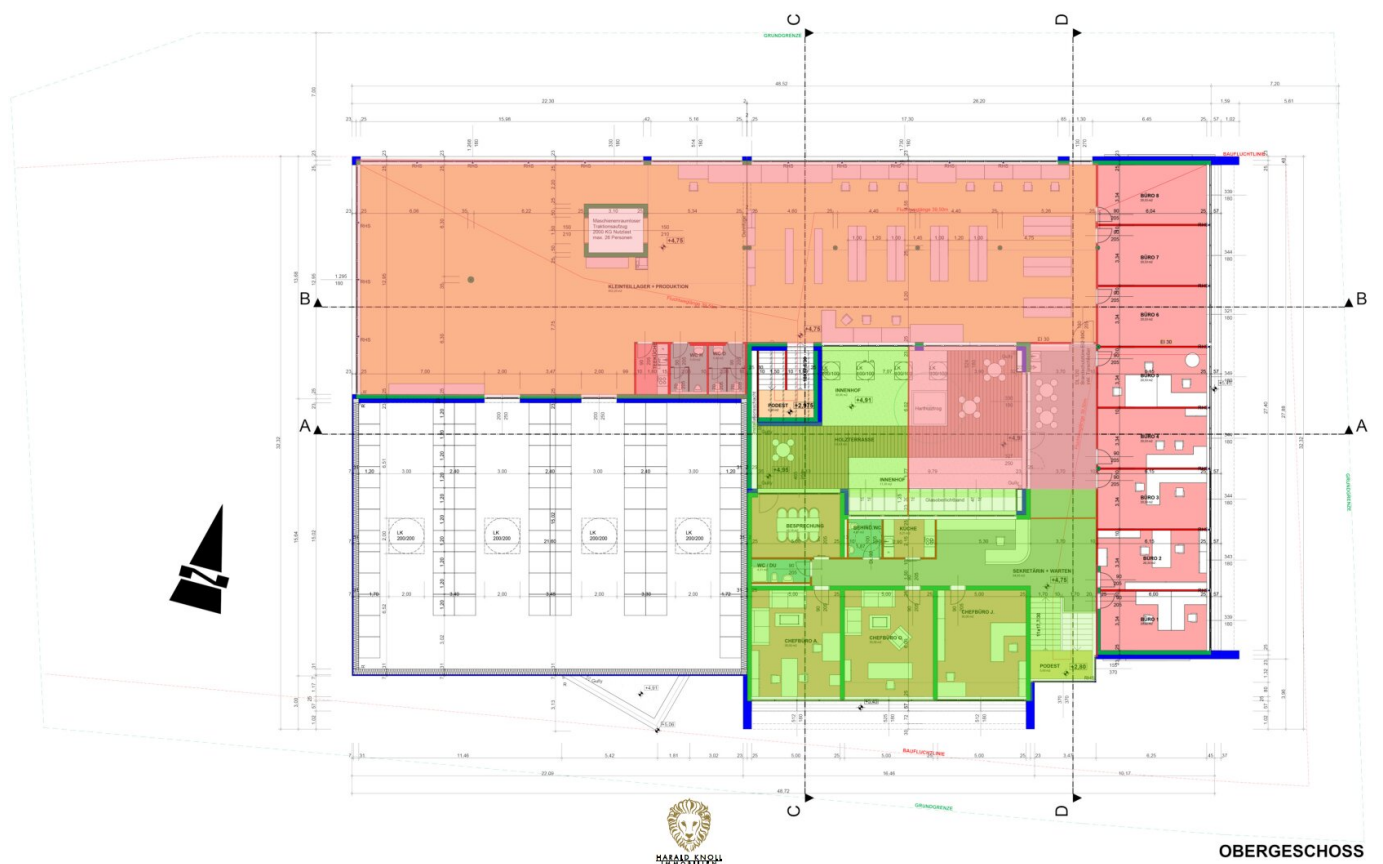
926,00, Gas monatlich € 936,00, Wasser und Kanal monatlich ca. € 200,00

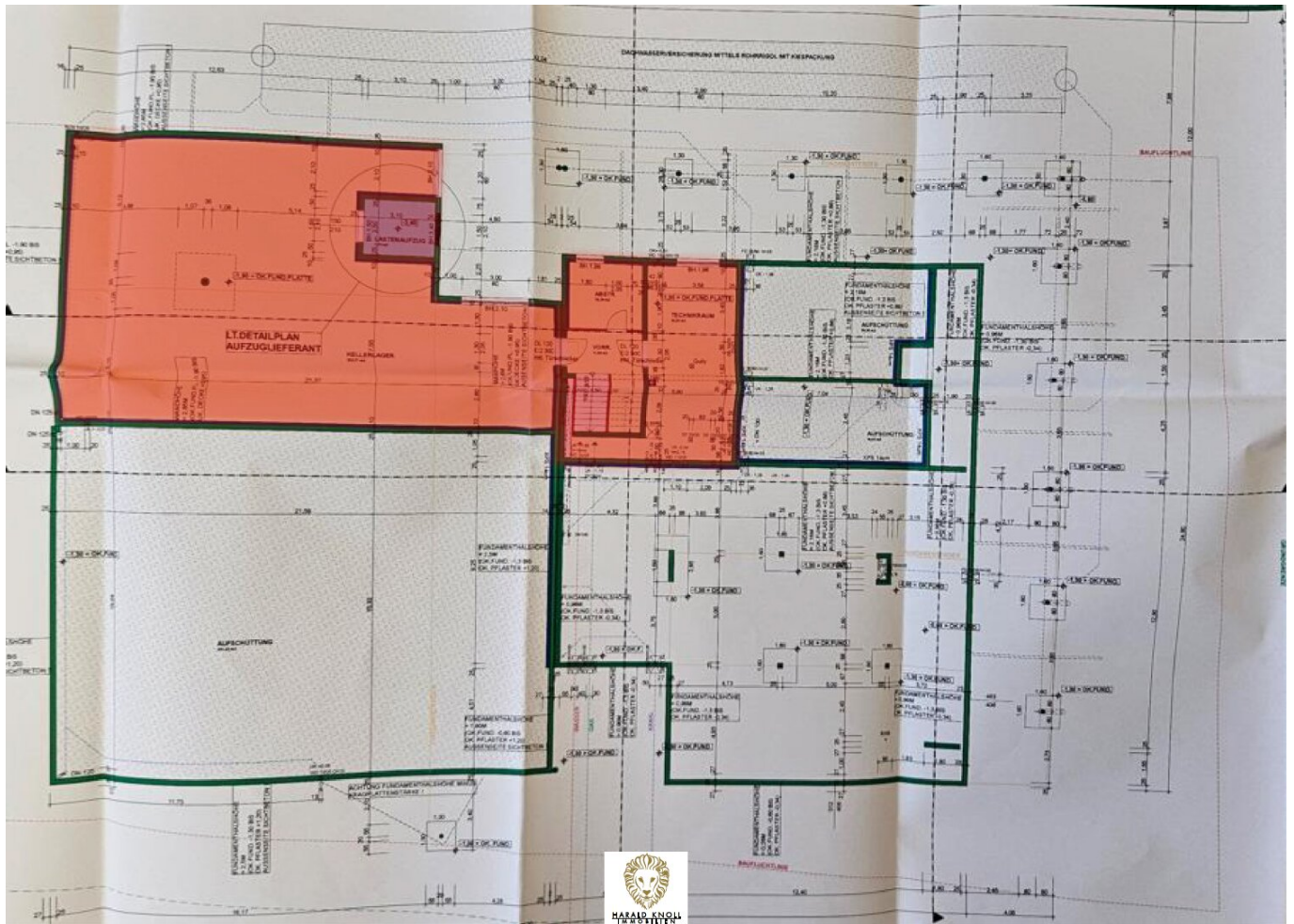
Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche

Angaben und bleiben somit ohne jede Gewähr.



ERDGESCHOSS





**§ 39
Gewerbe- und Industriegebiet**

- (1) Im Gewerbe- und Industriegebiet dürfen errichtet werden:
- a) Gebäude für Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen,
 - b) Gebäude für Industriebetriebe,
 - c) betriebstechnisch notwendige Wohnungen,
 - d) Gebäude für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen,
 - e) Gebäude für Einrichtungen, die der Versorgung oder den sozialen Bedürfnissen der Personen, die sich im Gewerbe- und Industriegebiet aufhalten, dienen.
- (2) Für das Gewerbe- und Industriegebiet oder für Teile davon kann festgelegt werden, dass nur bestimmte Arten von Betrieben zulässig oder bestimmte Arten von Betrieben nicht zulässig sind, soweit dies erforderlich ist, um
- a) Gefahren für das Leben und die Gesundheit der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen, Geruch oder Erschütterungen, hintanzuhalten,
 - b) Nutzungskonflikte oder wechselseitige Beeinträchtigungen im Verhältnis zu anderweitig gewidmeten Gebieten oder zwischen betrieblichen Tätigkeiten innerhalb des betreffenden Gebietes hintanzuhalten,
 - c) eine den örtlichen Verhältnissen und den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende sparsame und zweckmäßige Nutzung des Gewerbe- und Industriegebietes zu gewährleisten,
 - d) schwerwiegende Belastungen der Bevölkerung durch den Verkehr oder eine Überlastung oder im Hinblick auf die sonstigen Verkehrserfordernisse unverhältnismäßige Belastung von Verkehrsflächen durch Betriebe mit erheblichem Verkehrsaufkommen hintanzuhalten,
 - e) eine Überlastung oder im Hinblick auf die sonstigen Erschließungserfordernisse unverhältnismäßige Belastung von Einrichtungen zur Wasserversorgung, Energieversorgung oder Abwasserbeseitigung durch Betriebe mit erheblichem Wasser- oder Energieverbrauch oder Abwasseranfall hintanzuhalten.

Gültiger Bebauungsplan GZl. Ve1-2-329/39-2 v. 24.01.2007



4. Grundstück Beschreibung

4.1 Makro-Grundstückslage

Bundesland:	Tirol
Ortsbezeichnung:	Mils liegt im Inntal auf einem Schwemmkegel, am Fuße des Karwendelgebirges, zwölf Kilometer östlich der Landeshauptstadt Innsbruck bei Hall in Tirol. Das Gemeindegebiet ist im Westen vom Weißenbach und im Süden vom Inn begrenzt. Vom Inn, der in rund 560 Meter Seehöhe fließt, steigt das Gemeindegebiet nach Nordwesten entlang des Weißenbachs auf 770 Meter sanft an. Im Nordosten liegen bewaldete Höhen bis zu 830 Meter Meereshöhe. Im Südöstlichen Teil der Gemeinde wurde der Gewerbepark Mils errichtet. Der Ursprung entstand im nördlichen Teil der B 171 und wurde in den letzten Jahren nach Süden ausgeweitet.
Infrastrukturelle Anbindung:	Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung. Die A12 – Inntalautobahn (Abfahrt Hall Mitte) als nächste Verbindung zur Autobahn. Nahe der Südgrenze verläuft die Inntal Autobahn A12. Die Tiroler Straße B171 ist die schnellste Verbindung zu den Städten Hall in Tirol im Westen und Wattens im Osten. Durch den Süden des Gemeindegebietes führt die Unterinntalbahn. Der nächste Bahnhof befindet sich drei Kilometer entfernt in Hall in Tirol Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsanbindung - gut
Wirtschaft/Wohnen	In den letzten 40 Jahren ist Mils durch seine sonnige Lage enorm als Siedlungs- und Wohngebiet gewachsen. Durch die Nähe zur Stadt Hall besticht Mils als beliebte Wohngemeinde mit guter Infrastruktur und aktivem Gemeindetreiben. 1998 entstand im südöstlichen Teil der Gemeinde ein Gewerbepark an der Tiroler Straße B 171, der ursprünglich 400 Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen geschaffen hat. Zwischenzeitlich wurde der Gewerbepark stark ausgebaut und wird von Produktionsbetrieben sowie Handelbetrieben und Dienstleistungsunternehmen bestimmt.

Betriebsgebäude – Gewerbepark Süd 24/ 6068 Mils



⁵ Auszug Google Maps

4.2 Mikro-Grundstückslage

Lagebeurteilung:	Auf der Grundlage des in der Befundaufnahme festgehaltenen Sachverhaltes, wird die gegenständliche Liegenschaft als verkehrsmäßig gut erreichbar mit gutem Nutzungswert beurteilt. Lage: gut - Gewerbepark
Gefahrenzonen-betrachtung:	keine
Art der Umgebungsbebauung:	Gewerbe-, Handel und Dienstleistungsunternehmen

⁵ Google Maps

23. Oktober 2023



14

Betriebsgebäude – Gewerbepark Süd 24/ 6068 Mils

Umwelteinflüsse/ Immissionen:	unwesentlich
Ausrichtung des Grundstückes:	Süd- Westausrichtung
Erweiterungsmöglichkeiten:	gegeben

4.3 Flächendarstellung und Zuschnitt des Grundstücks

Bezirksgericht	Grundbuchs- Kennzahl	Einlage- zahl	lfd. Nr.	Katastral- gemeinde	Grund- stücksnr.	Fläche (m²)
Hall	81012	1478	#.	Mils	2347/2	3.159
Gesamt						3.159



6

Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig - rechteckig
-----------------------	-------------------------

4.4 Erschließungszustand des Grundstücks

Entwicklungsstufe:	bebaut
Straßenart und – Ausbau/Erschließung:	Voll aufgeschlossen

⁶ Auszug TIRIS Katasterplan 09.10.2023

23. Oktober 2023



15

Betriebsgebäude – Gewerbepark Süd 24/ 6068 Mils

Höhenlage zur Straße:	Eben zur Straßenlage
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	• Kanal. Wasser, Strom wird unterstellt
Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	- lt. Grundbuch
Parkmöglichkeiten:	Parkmöglichkeiten auf eigenem Grund

5. Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie:	Gewerbeliegenschaft
Art des Gebäudes:	Massivbauweise
Baujahr:	2009
Nutzung:	Gewerblich

Nutzfläche lt. Einreichplanung	Geschoß	Fläche in m²
Kellerräume, Technik und Lager	UG	286,70
Showroom und Ausstellungflächen	EG	266,00
Aufenthaltsräume und Archiv	HG	135,08
Lagerhalle	HG	235,51
Hochregallager	HG-OG	329,49
Kleinteillager mit Fertigung u. Versand	1.OG	468,00
Bürofläche	1.OG	374,00
Summe Nutzfläche	UG-1.OG	2.094,70
Laderampe Südseite	EG	10,00
Terrasse	1.OG	115,00
Summe Nebenflächen	EG	125,00

5.2 Gebäudeausführung und –Ausstattung

Sollte nicht gesondert darauf hingewiesen werden, wird unterstellt, dass das Gebäude konsensgerecht errichtet wurde.

Das Betriebsgebäude wurde im Jahr 2009 mit Bescheid neu errichtet. Unterlagen zur damaligen Neuerrichtung liegen im Bauakt der Gemeinde Mils auf. Das Gebäude misst eine Länge von 48,85 m x 32,29 m. Die Gesamthöhe lt. Bescheid beträgt 8,76M.

Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoß mit Empfangshalle, Ausstellungsflächen und Showroom mit einer Raumhöhe von 4,50 nach Süden ausgerichtet. Der Hauptzugang (Kundeneingang) zum Gebäude passiert von Süden, hier befindet sich auch der repräsentative Treppenaufgang in das 1. Obergeschoß. Ein Nebeneingang, welcher von Mitarbeitern genutzt wird befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes. Durch ein zweites im Kren des Gebäudes gelegenes Stiegenhaus erfolgt die vertikale Erschließung vom Untergeschoß bis ins 1. Obergeschoß.

Im Nördlichen Bereich des Gebäudes befindet sich ein Halbstock in dem die Aufenthaltsräume der Mitarbeiter, eine Mitarbeiterküche sowie Sanitärräume mit Umkleide und Dusche und ein Archiv untergebracht sind. Von dieser Ebene gelangt man in den westlichen Teil des Gebäudes. Hier befindet sich im Anschluss an die nordseitig ausgerichtete Verladerampe eine Lagerhalle (Raumhöhe 3,10 M) mit Lastenaufzug (beidseitig zugänglich) vom Untergeschoß bis ins 1. Obergeschoß. Der Lagerhalle nach Süden vorgelagert ist das Hochregallager mit einer Raumhöhe von knapp 7M. Eine weitere Verladerampe befindet sich südlich des Hochregallagers.

Ein Teil des Gebäudes wurde unterkellert. Hier befinden sich ein großer Lagerraum, die Technikräume und weitere Kellerräume.

Das 1. Obergeschoß umfasst das Kleinteillager mit Fertigungs- und Versandhalle und den notwendigen sanitären Einrichtungen auf der Nordseite des Gebäudes. Nach Ost Süden verlaufend folgen dann die aneinander gereihten Büroräume. Eingeteilt ist die Bürofläche in Empfangsbereich, Einzelbüros, Großraumbüro sowie Besprechungsraum und weitere Sanitär- und Nebenräume.

Im Kern des Gebäudes im 1. Obergeschoß ergibt sich durch die Bauweise ein Atrium, welches als angenehme und schön gestaltete Holzterrasse mit Begrünung ausgeführt wurde. Die Ausstattung ist zeitgemäß und entspricht einem Objekt dieser Art und Nutzung.

Aufgrund des Lokalausgenseins wird festgestellt, dass sich die Liegenschaft in einem dem Alter entsprechenden guten Bauzustand befindet.

5.2.1 Bautechnik

Es wird folgende Bautechnik aufgrund der Einreichunterlagen unterstellt.

Fundament	Plattenfundament
Kellermauerwerk	Stahlbeton
Decke über Keller	Betondecke + Aufbau
Aufgehendes Mauerwerk ab EG	massiv
Dachkonstruktion	Flachdach
Fassade	Vorgesetzte Aluminiumfassade
Dacheindeckung	Kieseleindeckung
Stiege	Stahlbeton
Fenster:	Alufenster und Kunststofffenster /teilw. Fixverglasung
Sonnenschutz u. Außenjalousien	vorhanden

5.2.2 Haustechnik/Elektrotechnik lt. Baubeschreibung

Sanitäre Anlagen:	Standard - zeitgemäß
Heizungsart:	dezentral - Gas

Heizung:	Konvektoren im Lagerbereich / FBH im übrigen Bereich
Warmwasseraufbereitung	zentral
Klimaanlage:	-
Elektroinstallation:	FI-Schutzschalter vorhanden

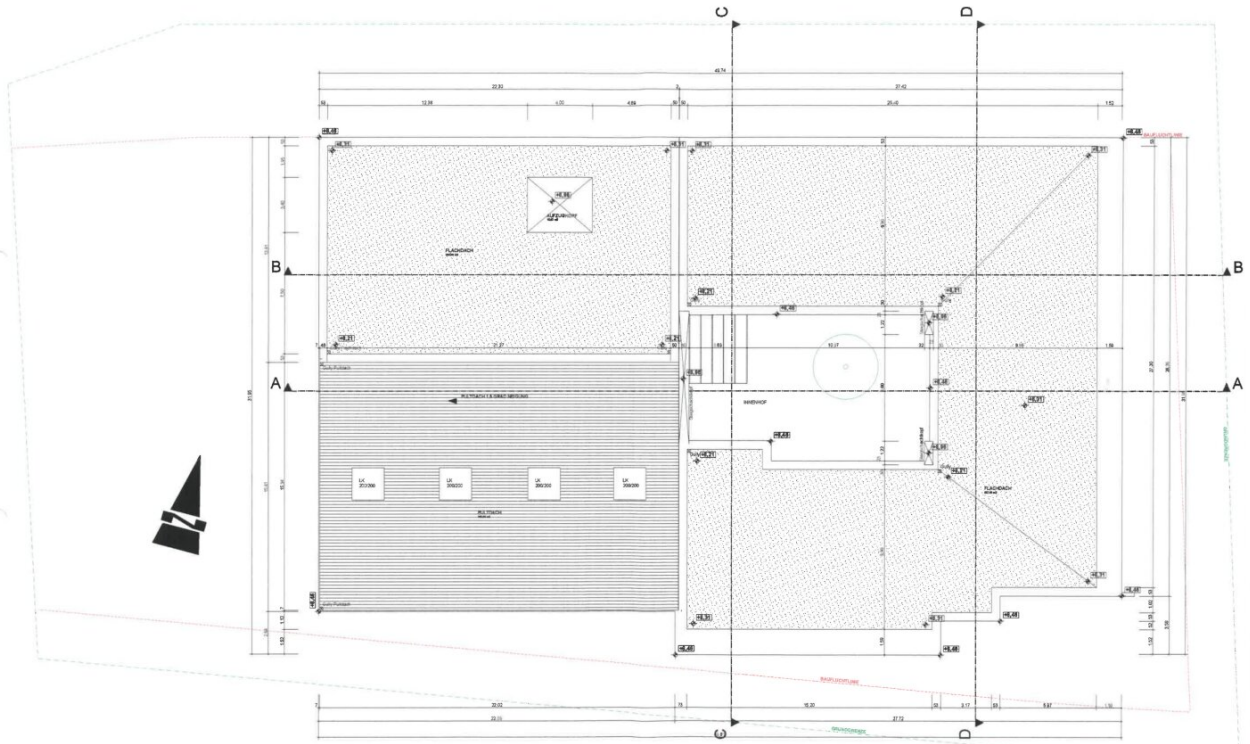
5.3 Gebäudezustand

Grundrissgestaltung und Raumhöhen:	Gut
Belichtung und Besonnung:	Gut
Bauschäden / Reparaturstau:	Laut Rücksprache mit Herrn Oliver Weber stehen keine Sanierungen kurz- oder mittelfristig an. Aufgrund des Baujahrs sowie des Lokalausgangs scheitern bei der Besichtigung keine augenscheinlichen Baumängel oder -schäden festgestellt werden.

5.4 Sonstige Informationen zum Objekt

Miet-/Bestandsverhältnisse:	Büroflächen werden lt. ImMaRate 2023 Grundlage ist der Immobilienpreisspiegel der WKO Österreich in Innsbruck Land in Q2 Lagen bzw. Nebenlagen in neuwertigem Zustand mit 8,50 – 9,70 €/m ² angegeben. Lagerflächen werden nach Marktkennntnis der Sachverständigen derzeit zw. 5,00 – 8,00 €/m ² angeboten. Geschäftsflächen ab 150 m ² in Q2 bzw. Nebenlagen liegen zwischen 5,00- 8,00 €. Die Ansätze werden für die Berechnung herangezogen. Für die
-----------------------------	---

	Fläche im EG, welche derzeit als Ausstellungsraum und Shop verwendet wird, wird ein Mischsatz von 9,00 €/m ² angesetzt. Für das Lager ein fiktiver Mietzins von 5,00/m ² . Für das Hochregallager ein fiktiver Mietzins von 9,00/m ² und für die Büroflächen ein fiktiver Mietzins von 9,00 €/m ² . Für die KFZ Abstellplätze im Freien werden 40,00 €/Stück angesetzt.
Betriebskosten:	Der Sachverständigen sind die Quartalsvorschriften der Gemeindeabgaben, die Heizkosten sowie die Kosten der Hausbetreuung aus 2022 bekannt. Daraus ergeben sich übliche Betriebs- und Heizkosten für Gebäude dieser Art. Ergänzt wird das Energie und Heizkosten maßgeblich von der Nutzung des Gebäudes abhängig sind.
Rücklage:	-
Bauzustand:	Dem Alter entsprechend gut. Das Gebäude ist 14 Jahre alt und nach dem Stand der Technik gebaut. Ausstattung und Technik sind zeitgemäß. Übliche Instandhaltungsmaßnahmen wurde durchgeführt.



DACHAUFSICHT



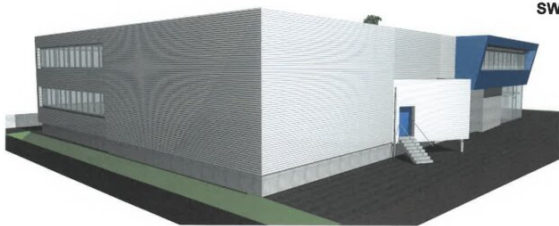




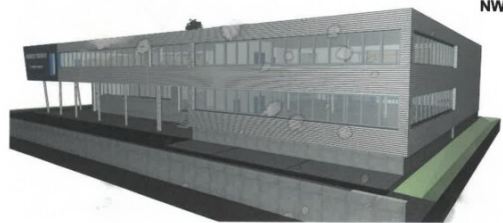
NO



SO

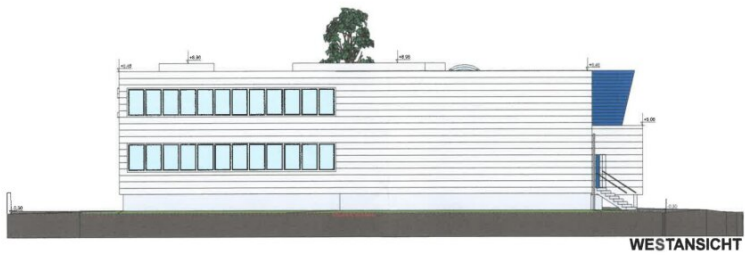


SW



NW

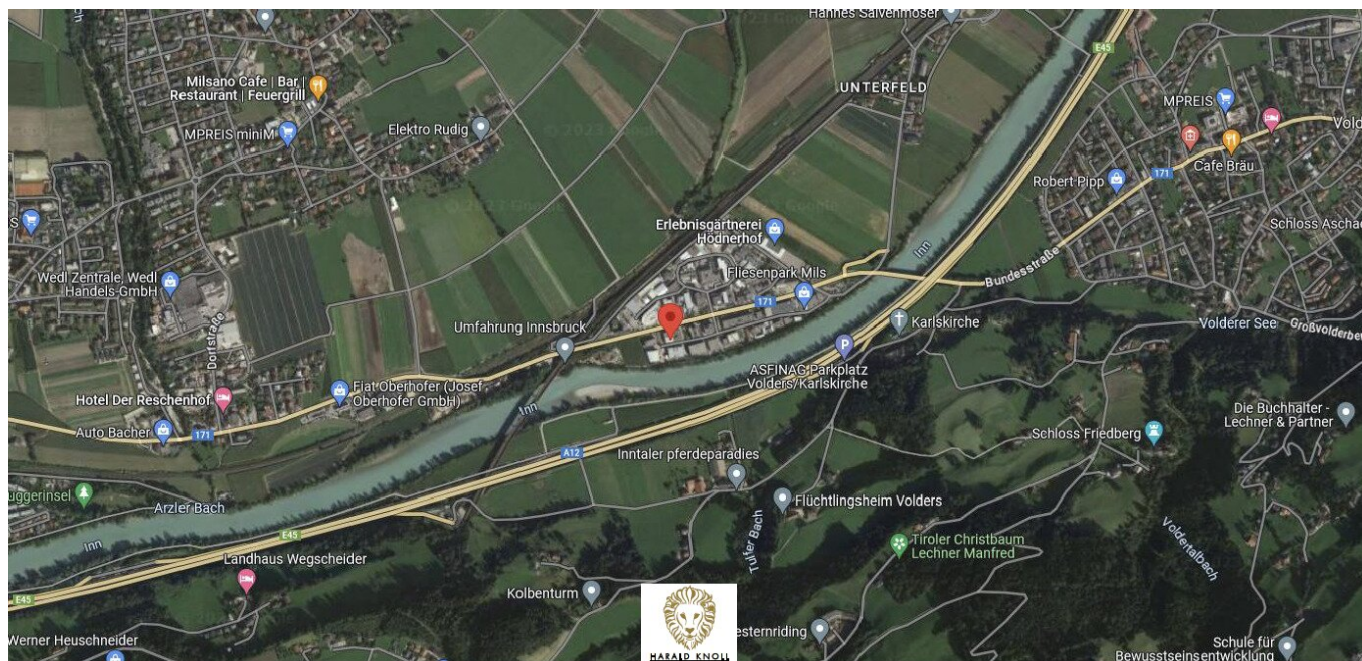












Objektbeschreibung

In Mils im Gewerbepark Süd wurde diese architektonisch sehr moderne und hochwertige Betriebsliegenschaft auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.159 qm im Jahre 2009 errichtet.

Das Betriebsgebäude hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 2094,70 qm aufgeteilt in Erdgeschoß und 1. Obergeschoß sowie eine Teilunterkellerung.

Die Aufteilung zwischen der bestehenden Firma Westa GmbH und der frei verfügbaren Flächen zur Eigennutzung oder zur Vermietung ersehen bei den Bildern bzw. senden wir Ihnen diese auch gerne zu.

Die Firma Westa GmbH, verpflichtet sich einen Großteil der Flächen für die nächsten 5 Jahre mit Verlängerungsoption ab Verkauf sofort anzumieten.

Die restlichen verfügbaren Flächen stehen kurzfristig frei zur Verfügung.

Wichtige Zusatzinformation:

Die angegebenen Flächen sind noch variabel, dh. es können noch Flächen verschoben werden oder auch zur Weitervermietung oder Eigennutzung freigegeben werden.

Des weiteren besteht eine zusätzliche Option zur Aufstockung.

Kaufpreis: € 4,5 Mio. (Verhandlungsbasis)

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit und gerne zur Verfügung.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap