

**Exklusives Gewerbeobjekt in Top-Lage an der A12 -  
Vielseitig nutzbar!**



**Objektnummer: 5390/874**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6233 Kramsach
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	3.413,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2.428,10 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	601,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	20
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	93
<b>Kaltmiete (netto)</b>	25.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	25.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaudio Zefi**

Zefi Immobilien GmbH  
Josef-Speckbacher-Str. 12

















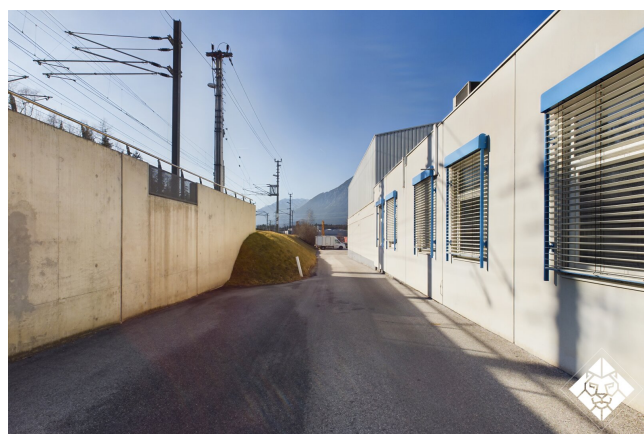




































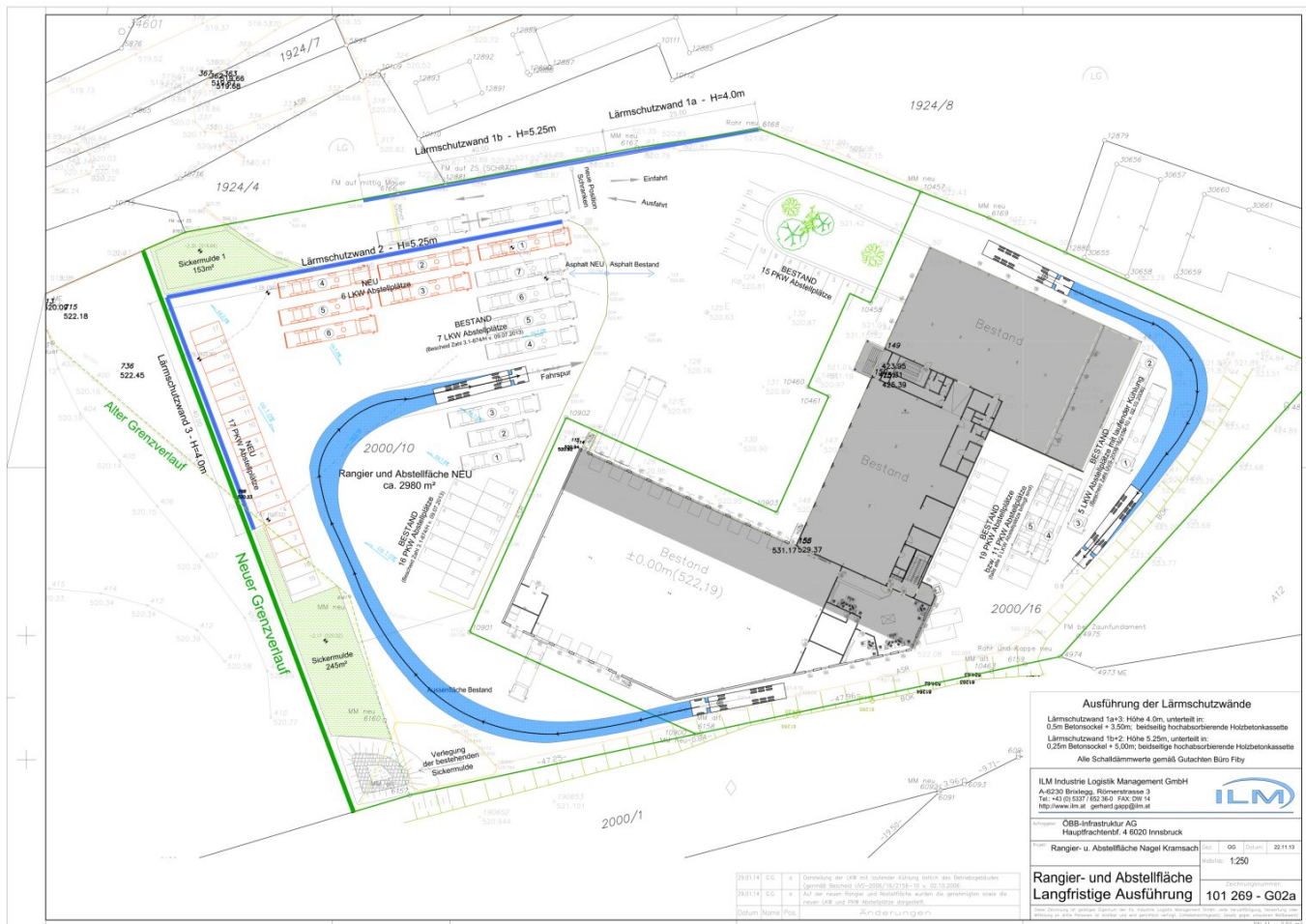












**Ausführung der Lärmschutzwände**

Lärmschutzwand 1a+3: Höhe 4,0m, unterteilt in:  
 0,5m Betonsockel + 3,50m, beidseitig hochabsorbierende Holzbetonkassette

Lärmschutzwand 1b+2: Höhe 5,25m, unterteilt in:  
 0,25m Betonsockel + 5,00m, beidseitig hochabsorbierende Holzbetonkassette

Alle Schalldämmwerte gemäß Gutachten Büro Fly

**ILM Industrie Logistik Management GmbH**  
 A-6020 Bruckberg, Röhrenstrasse 3  
 Tel. +43 (0) 5377 652 36-0 FAX 0537 652 36-14  
 http://www.ilm.at, general@ilm.at

**ILM**

Geplant: ÖBB-Infrastruktur AG  
 Hauptfrachtenbf. 4 6020 Innsbruck

Proj. Rangier- u. Abstellfläche Nagel Kramsach

Blatt: 1250

**Rangier- und Abstellfläche  
 Langfristige Ausführung**

101 269 - G02a

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt durch die ILM Industrie Logistik Management GmbH. Jede Vervielfältigung, Verbreitung oder Nutzung in jeder Weise ist ohne schriftliche Genehmigung der ILM Industrie Logistik Management GmbH strafbar.

2011/14	EG	4	Genehmigung der Lärm- und Schwingungsprognose für den Betrieb der Anlage
2011/14	EG	4	Auf der neuen Rangier- und Abstellfläche werden die entsprechenden Werte der Lärm- und Schwingungsprognose festgestellt
Datum	Name	Pos.	Änderung



# Objektbeschreibung

**Exklusiv bei Zefi Immobilien - Exklusives Gewerbeobjekt in Top-Lage an der A12 - Vielseitig nutzbar!**

**Objekt:** Gewerbeliegenschaft mit Logistikhallen und Bürogebäude **Adresse:** Hagau 13, 6233 Kramsach **Fläche:** Gesamtareal ca. 13.373 qm, Hallen ca. 3.081 qm, Büroflächen ca. 598 qm **Parkplätze:** 54 PKW-Stellplätze, 25 LKW-Stellplätze

**Hervorragende Anbindung & strategische Lage** Dieses Gewerbeobjekt befindet sich in erstklassiger Lage direkt an der A12 Inntalautobahn, einer der wichtigsten Verkehrsachsen Europas. Die Immobilie liegt an der zentralen Nord-Süd-Verbindung zwischen Deutschland und Italien und bietet somit eine optimale Infrastruktur für Logistik, Handel und Produktion. Die direkte Autobahnanbindung ermöglicht schnelle Transportwege in die gesamte DACH-Region sowie nach Süd- und Osteuropa. Zudem sind öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe verfügbar, wodurch eine gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter gewährleistet ist.

**Bisherige Nutzung & vorhandene Genehmigungen** Die Liegenschaft wurde bisher als Logistik- und Distributionszentrum genutzt und verfügt über eine bestehende Betriebsanlagengenehmigung für diese Nutzung. Die vorhandene Infrastruktur, einschließlich der Kühltechnik, Anpassrampen und Lagerkapazitäten, bietet ideale Voraussetzungen für den nahtlosen Weiterbetrieb in diesem oder einem verwandten Bereich. Die Betriebsgenehmigung ermöglicht einen 24/7-Betrieb, was insbesondere für Unternehmen mit hohen logistischen Anforderungen von Vorteil ist.

**Ideal für verschiedene Nutzungen** Die Liegenschaft bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

2. **Logistik & Distribution:** Dank der bestehenden Logistikhallen mit Anpassrampen und optimaler Infrastruktur eignet sich das Objekt perfekt für Unternehmen mit hohem Warenumsatz.
4. **Produktion & Gewerbe:** Die großzügigen Flächen und die stabilen Hallenkonstruktionen bieten optimale Voraussetzungen für Produktionsbetriebe und industrielle Nutzung.
6. **Innovative Nutzungskonzepte:** Die großflächigen Hallen lassen sich auch für alternative Konzepte wie Self-Storage, Fahrzeug- oder Maschinenhandel sowie als Kompetenzzentrum für moderne Mobilitätskonzepte nutzen.



## **Ausstattung & Besonderheiten**

- Drei große Logistikhallen mit hohen Decken
- Moderne Büroflächen mit Aufenthaltsräumen und sanitären Einrichtungen
- Großzügige Rangier- und Parkflächen für LKW und PKW
- Betriebstankstelle auf dem Gelände
- 24/7-Betrieb möglich
- Voll erschlossen mit Wasser, Strom und Kanalanschluss
- Leistungsfähige Stromversorgung für energieintensive Betriebe

**Infrastruktur & Arbeitsumfeld** Die Region Kramsach bietet eine hervorragende Infrastruktur für Mitarbeiter. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Freizeiteinrichtungen. Zudem gibt es eine gute medizinische Versorgung sowie Bildungseinrichtungen in der Nähe. Durch die Nähe zur A12 ist auch eine schnelle Erreichbarkeit aus umliegenden Gemeinden gegeben, was das Objekt für Fachkräfte attraktiv macht. Dank einer stabilen Stromversorgung mit hoher Kapazität ist auch der Betrieb von energieintensiven Produktions- und Logistikunternehmen problemlos möglich.

**Ihre Chance in Top-Lage!** Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Gewerbeliegenschaft mit bester Anbindung, hervorragender Infrastruktur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu mieten.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung! Im Exposé erhalten Sie weitere Fotos und Detailpläne.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen



passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap