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



Objektnummer: 5390/874

Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	3.413,00 m²
Lagerfläche:	2.428,10 m²
Bürofläche:	601,30 m²
Zimmer:	20
Bäder:	1
WC:	6
Stellplätze:	93
Kaltmiete (netto)	25.000,00 €
Kaltmiete	25.000,00 €
Miete / m²	7,32 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Klaudio Zefi

Zefi Immobilien GmbH
Josef-Speckbacher-Str. 12












NAGEL GROUP


NAGEL GROUP
18
19
20
21












20
19
18
17
16
15
14
13
12
16




17
16








NAGEL GROUP
16
17


NAGEL




NAGEL-GROUP












NAGEL GROUP
16
15





















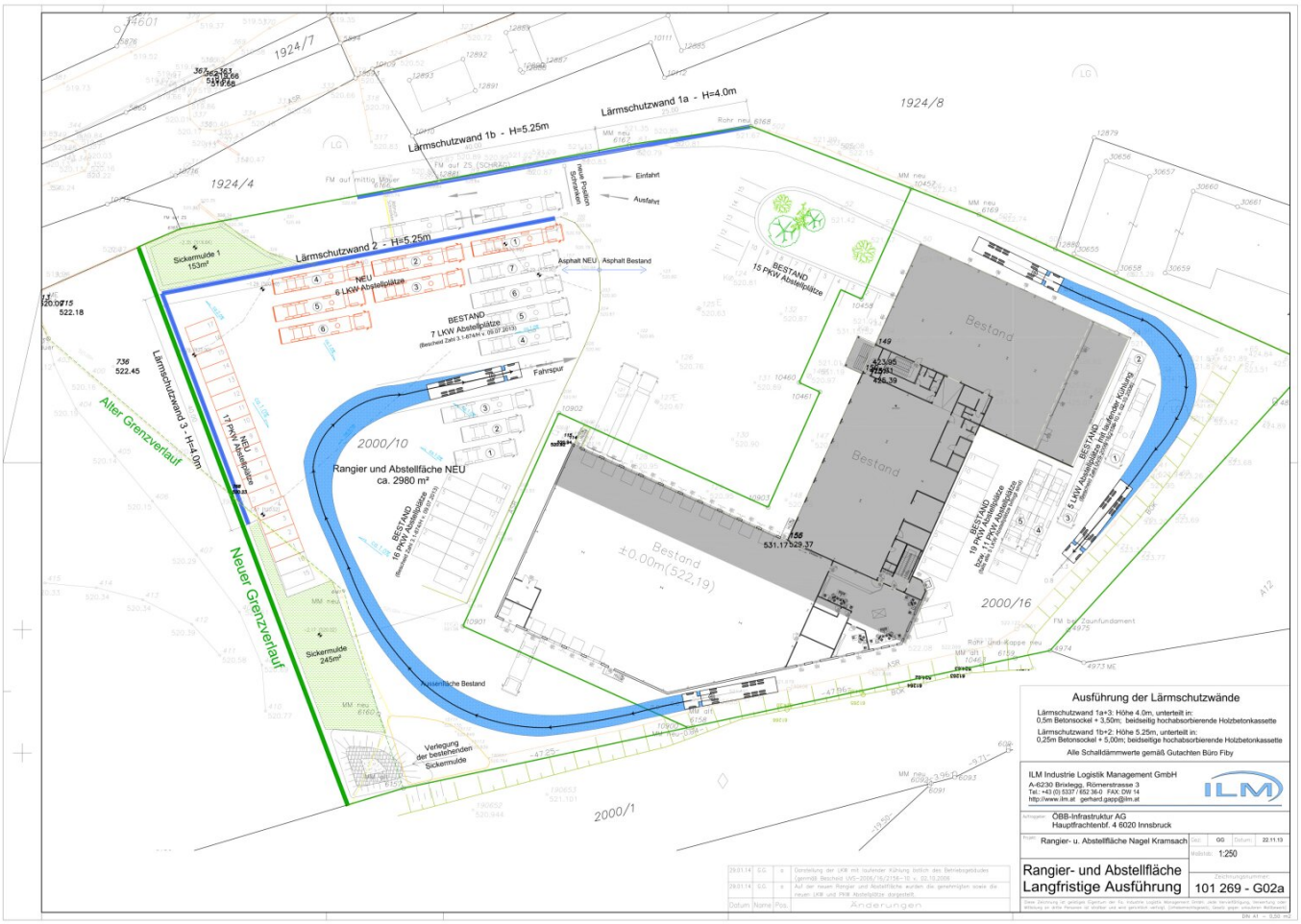









18
19
20
21


Lärmschutzwand 1a - H=4.0m
Lärmschutzwand 1b - H=5.25m
Lärmschutzwand 2 - H=5.25m
Lärmschutzwand 3 - H=4.0m
Alter Grenzverlauf
Neuer Grenzverlauf
Rangier und Abstellfläche NEU
ca. 2980 m²
NEU
6 LKW Abstellplätze
BESTAND
7 LKW Abstellplätze
BESTAND
15 PKW Abstellplätze
NEU
17 PKW Abstellplätze
BESTAND
16 PKW Abstellplätze
BESTAND
19 PKW Abstellplätze
BESTAND
5 LKW Abstellplätze mit überdachter Kühlung
Sickermulde 1
153m²
Sickermulde
245m²
Einfahrt
Ausfahrt
neue Position Schranken
Asphalt NEU
Asphalt Bestand
Fahrspur
Bestand
±0.00m(522.19)
Verlegung der bestehenden Sickermulde
1924/1
1924/4
1924/8
2000/10
2000/16
2000/1
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; beidseitige hochabsorbierende Holzbetonkassette
Alle Schalldämmwerte gemäß Gutachten Büro Fiby
ILM Industrie Logistik Management GmbH
A-6230 Brixlegg, Römerstrasse 3
Tel.: +43 (0) 5337 / 652 36-0 FAX: DW 14
http://www.ilm.at gerhard.gapp@ilm.at
Auftraggeber: ÖBB-Infrastruktur AG
Hauptfrachtenbf. 4 6020 Innsbruck
Projekt: Rangier- u. Abstellfläche Nagel Kramsach
Gez.: GG
Datum: 22.11.13
Maßstab: 1:250
Rangier- und Abstellfläche
Langfristige Ausführung
Zeichnungsnummer
101 269 - G02a
29.01.14 GG s Darstellung der LKW mit isolierter Kühlung östlich des Betriebsgebäudes (gemäß Bescheid UVS-2009/16/2134-10 v. 02.10.2009)
29.01.14 GG s Auf der neuen Rangier- und Abstellfläche wurden die genehmigten sowie die neuen LKW- und PKW Abstellplätze dargestellt.
Datum Name Pos. Änderungen
DIN A1 – 0,50 m2

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 Warenumschlag.

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

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
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap