

**Renditeobjekt: Großzügige Werk- & Produktionshalle mit
4.907 m² Nutzfläche im Industriepark Euro Nova –
Arnoldstein**



Objektnummer: 5156/11770

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Baujahr:	1974
Nutzfläche:	4.907,00 m ²
Kaufpreis:	4.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

162.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach

T +43 664 2338906

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



























Objektbeschreibung

Renditeobjekt: Großzügige Werk- & Produktionshalle in Arnoldstein

Adresse: Industriestraße 9, 9601 Arnoldstein, Kärnten

Objektbeschreibung

Diese großzügige Werk- und Produktionshalle wurde im Jahr 1974 errichtet und 2011 umfassend generalsaniert. Sie verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 4.907 m² auf einem 8.607 m² großen Grundstück. Die Flächen teilen sich in mehrere verbundene Hallen, Lager- und Sozialbereiche, eine ehemalige Betriebsfeuerwehr sowie Container-Büroeinheiten im Außenbereich, auf.

Ein wesentlicher Teil der Immobilie ist aktuell vermietet. Das bestehende Mietverhältnis kann vom Käufer übernommen werden. Zusätzlich ist eine Dachfläche langfristig an einen Photovoltaikbetreiber vermietet. Die dort installierte Anlage geht ca. im Jahr 2035 laut Vertrag in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

Über EUR 260.000 / netto p.a. Mieteinnahme bei Vollauslastung möglich (exkl. Betriebskosten). Mehrere Mieter sorgen für eine wertstabile und attraktive Kapitalanlage mit laufendem Ertragspotenzial.

Diese Aspekte machen die Immobilie zu einem attraktiven Renditeobjekt mit sofortigem Cashflow und langfristigem Potenzial.

Nutzflächen (alle Angaben ca.)

Produktionshalle 1: 2.056 m², Raumhöhe 10,0 m

Produktionshalle 2: 902 m², Raumhöhe 5,4 m

Produktionshalle 3: 566 m², Raumhöhe 5,4 m

Lagerhalle: 513 m², Raumhöhe 5,4 m

Lagerraum: 309 m², Raumhöhe 5,4 m

Ehemalige Betriebsfeuerwehr: 322 m², Raumhöhe 5,4 m

Büro- & Sozialtrakt: 195 m², Raumhöhe 3,0 m

Farben- & Lacklager: 14 m², Raumhöhe 5,4 m

Wasseraufbereitung: 30 m², Raumhöhe 5,4 m

Gesamtnutzfläche: 4.907 m²

Grundstücksfläche: 8.607 m² (EZ 756, Gst.-Nr. 1056/3)

Widmung: Bauland – Industriegebiet

Technische Ausstattung

- Stahl- und Betonbauweise (Stahlskelett zentral, Stahlbeton außenliegend)
- Generalsanierung 2011: Dach, Fassade, Fenster, Boden, Tore, Elektrik
- Gedämmte Trapezblechfassade, Kunststofffenster, Roll- und Sektionaltore
- 5 Hallenkräne (1 x 10 t, 3 x 5 t, 1 x 2 t)
- Industrieboden mit Hartkorneinstreuung, säurebeständiger Boden in Beizerei
- Elektrik (2011): 6 Verteiler, moderne Verkabelung, Kraft- & Schuko-Steckdosen
- Stromnutzungsrecht 700 kW
- Dampfumwandler-Luftheizung (GEA), Radiatoren im Sozialtrakt
- Mechanische Lüftung in Spezialbereichen
- Brandmeldeanlage, Blitzschutz, Fluchtwegkennzeichnung

- Schaumspinkleranlage vorbereitet (derzeit nicht aktiv)
- 3 LKW-Garagen, asphaltierte Außenflächen und zahlreiche Stellplätze

Besondere Nutzungsvorteile

- Teilvermietetes Objekt mit stabilem Cashflow
- Photovoltaikanlage am Dach – Eigentumsübertragung ca. 2035
- Ehemalige Betriebsfeuerwehr als flexibel nutzbare Fläche (z. B. Werkstatt, Lager)
- Geplante, aber nicht realisierte Büroflächen im OG über Halle 3
- Vierseitige Erschließung – ideal für Logistik und Schwerverkehr
- Teilvermietung oder Eigennutzung möglich

Weitere Informationen

Zahlreiche weitere Extras, die Sie vor Ort überzeugen werden.

Die auf den Bildern markierte Fläche dient nur zur Veranschaulichung der ungefähren Position des Grundstücks und stellt keine genauen Maße dar.

Lassen Sie sich dieses Objekt nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin unter +43 664 2338906 – Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap