

**Hervorragend strukturierte Gewerbeimmobilie in zentraler,  
gut erreichbarer Lage zu kaufen!**



**Objektnummer: 6244/930**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Halle / Lager / Produktion - Halle      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4850 Timelkam                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 9.873,21 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 7.903,74 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 501,54 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 1.468,20 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,27                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 3.950.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stefan Schmiedseder

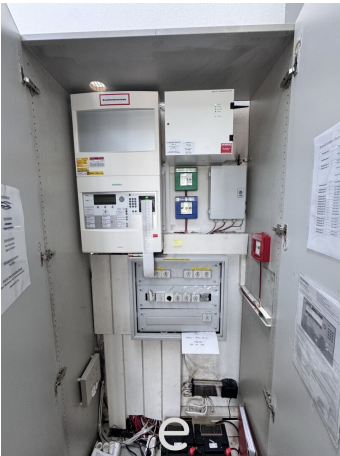
eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

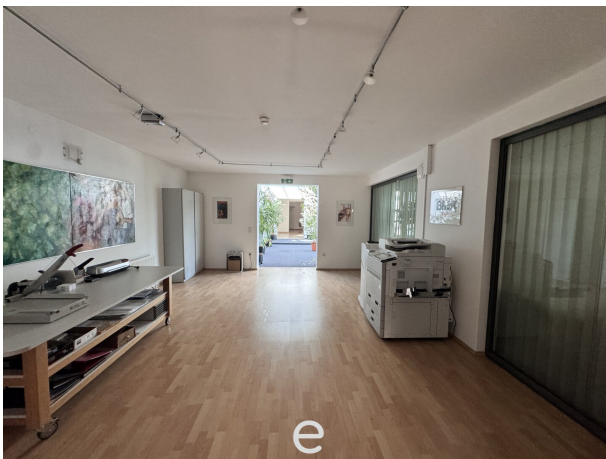
T +43 699 17204805

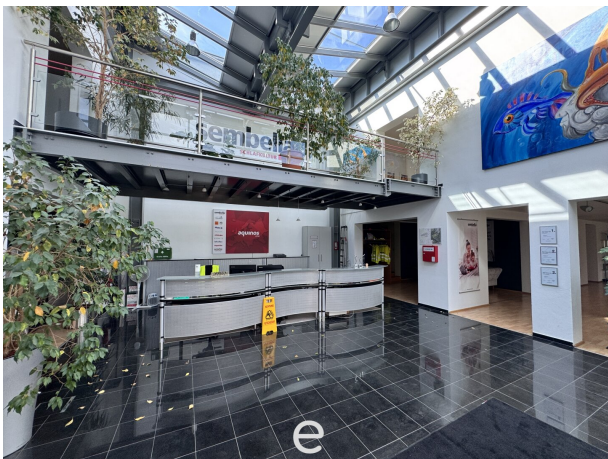
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

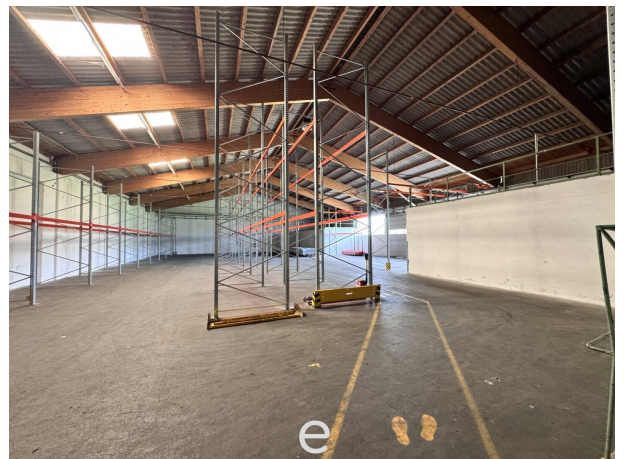
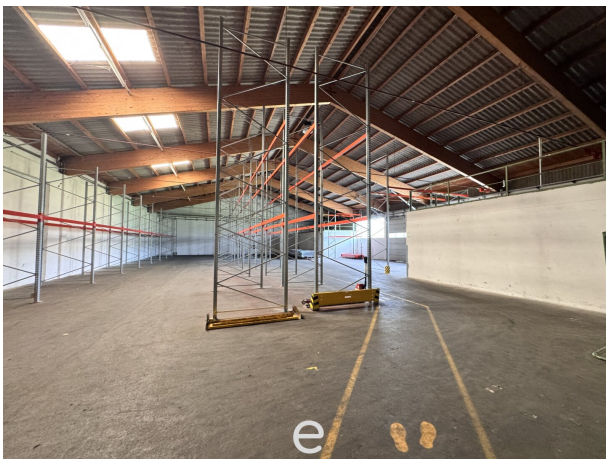




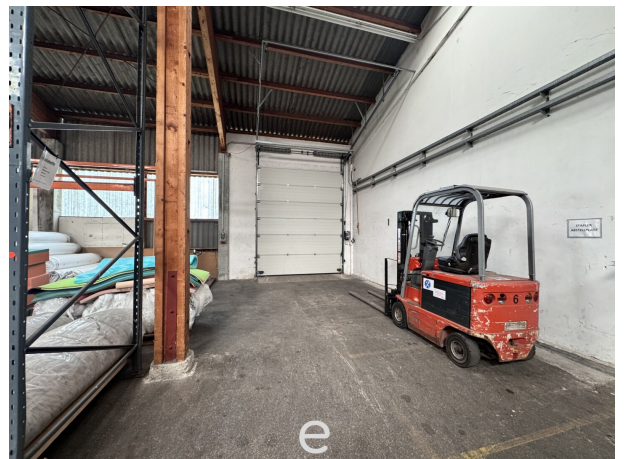








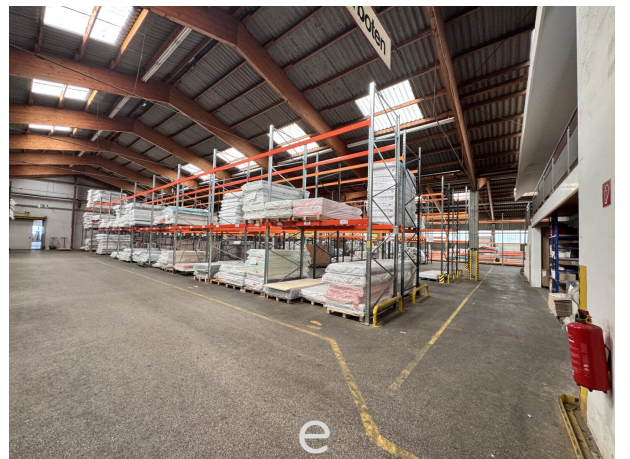


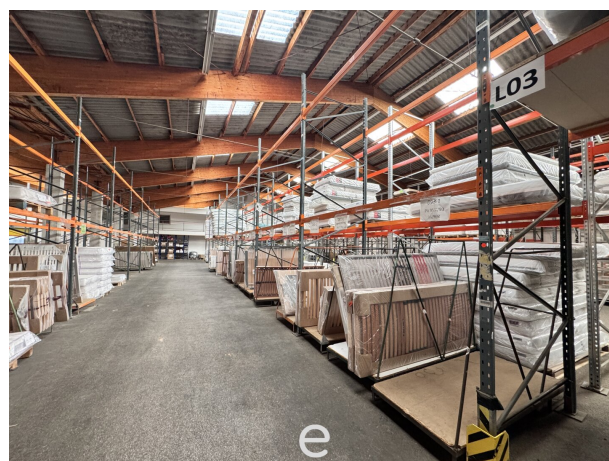
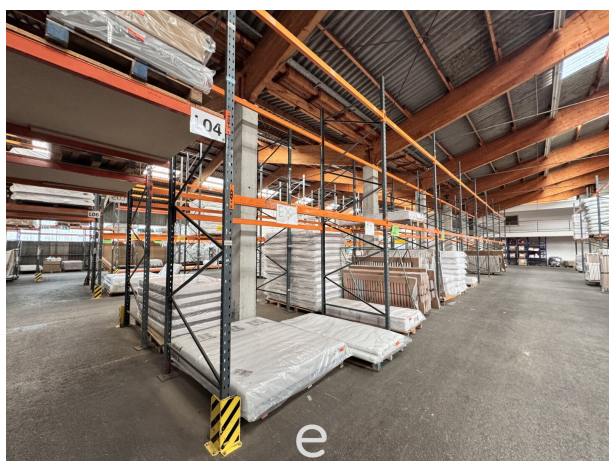
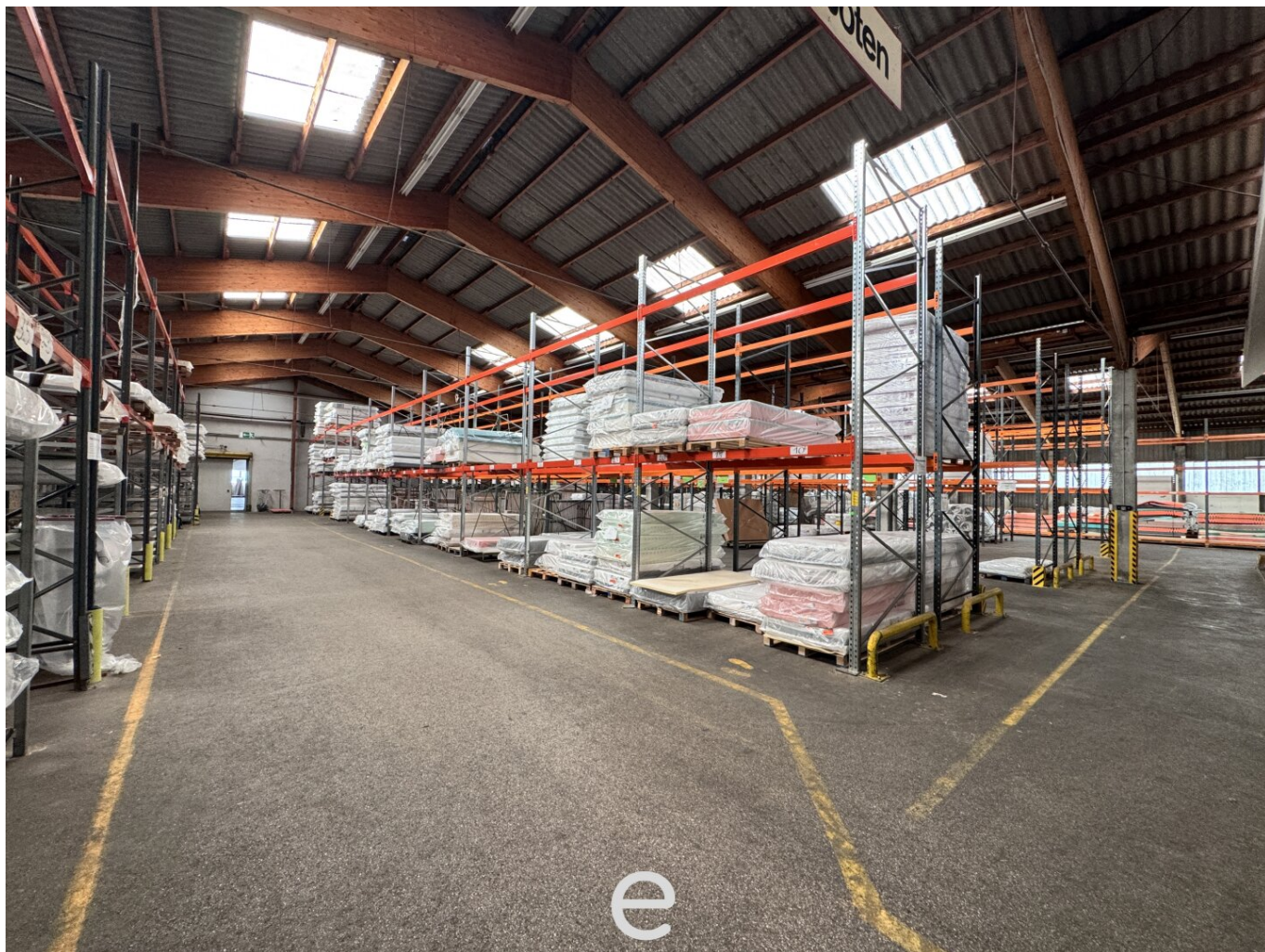


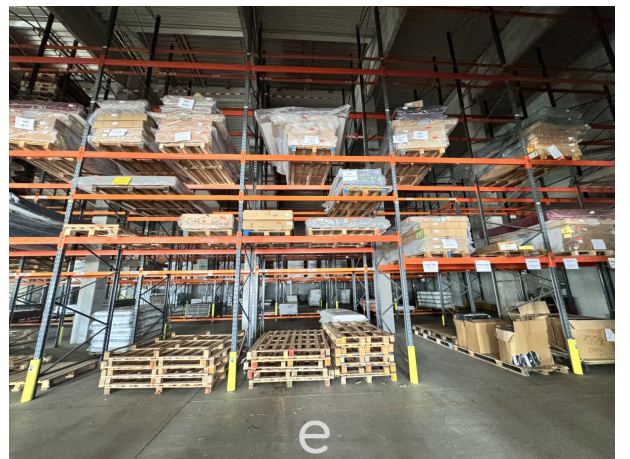
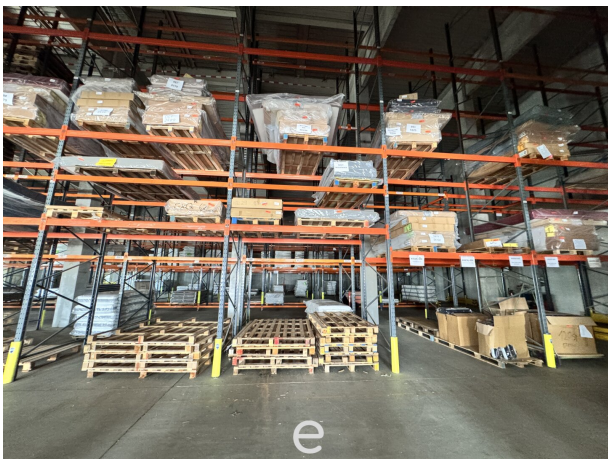


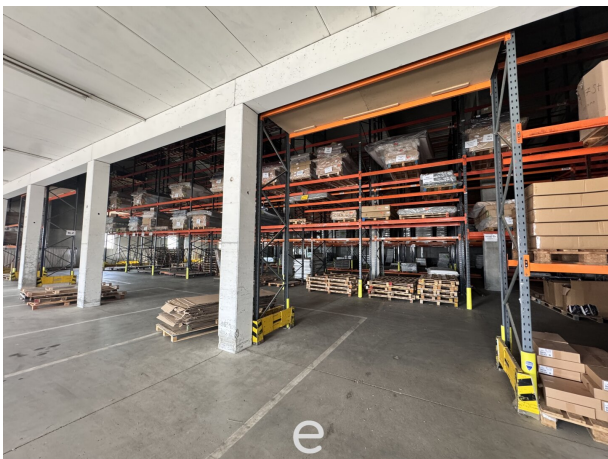












## Objektbeschreibung

Die verkaufsgegenständliche Immobilie wurde die letzten Jahrzehnte durchgehend vom österreichischen Matratzenhersteller Sembella genutzt. Insgesamt erstreckt sich die Liegenschaft über eine Grundstücksfläche von 19.201 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch). Das darauf befindliche Objekt weist eine Gesamtnutzfläche von ca. 9.900 m<sup>2</sup> auf, wovon sich etwa 7.900 m<sup>2</sup> auf die Hallenflächen sowie ca. 2.000 m<sup>2</sup> auf das straßenseitig davor befindliche Bürogebäude verteilen. Das Bürogebäude inkludiert auch einen etwa 500 m<sup>2</sup> großen Showroom.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine hervorragende Vermietbarkeit aus. So ist das Objekt durch die aktuell bereits bestehenden Brandabschnitte auch sehr gut teilbar. Das Objekt weist auch durch die auf die verschiedenen Hallen verteilten Tore sowie die 5 Anpassrampen zusätzliche Benefits in der Vermietung auf.

Insgesamt bietet die Liegenschaft hervorragende Möglichkeiten, ganz gleich ob für Eigennutzer oder Investoren auf der Suche nach einem Objekt mit großem Potential.

Der vom Verkäufer begehrte Kaufpreis beträgt **€ 3.950.000 zzgl. Ust.**

**Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!**

***Felix Grundnig, +43 664 54 26 006***

### **Haftungserklärung zum Inserat:**

**Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren.**

**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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap