

## **Gewerbeliegenschaft mit Büro-, Produktions- und Lagerflächen in Marchtrenk**



**Objektnummer: 5753/516647904**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Halle / Lager / Produktion - Produktion |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4614 Marchtrenk                         |
| <b>Baujahr:</b>          | 2008                                    |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                  |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 526,00 m²                               |
| <b>Bürofläche:</b>       | 283,00 m²                               |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                       |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 2.520.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

75.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

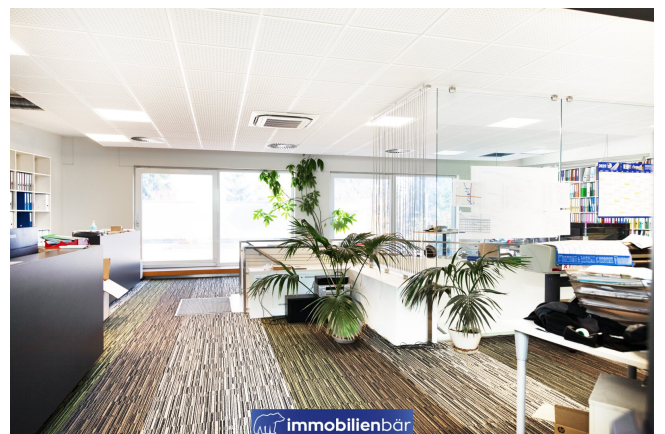


### Immobilien Bär – Michaela Hochreiter

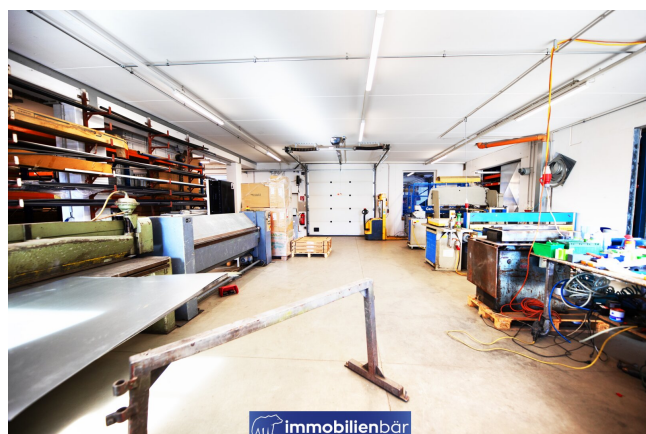
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 5235769

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



















# GRUNDRISS

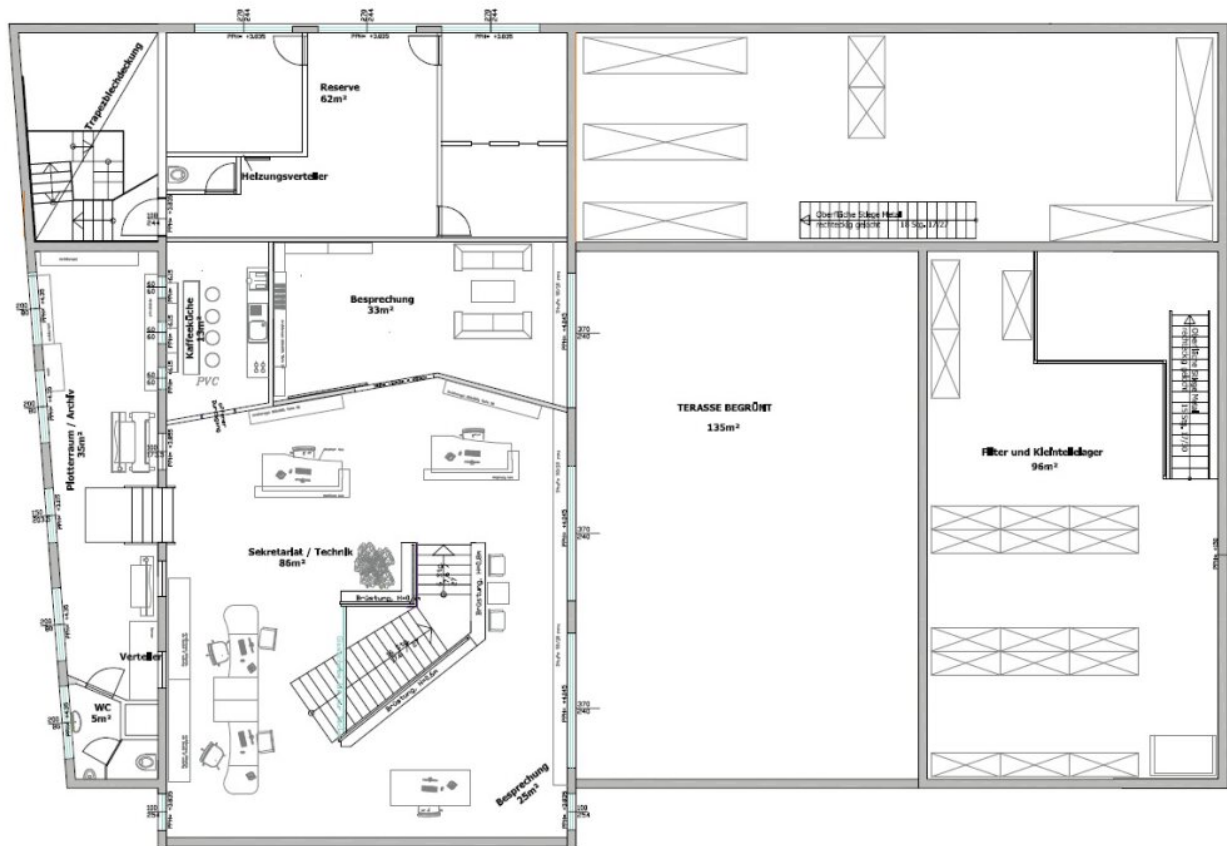
## ERDGESCHOSS





# GRUNDRISS

## OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Gewerbeliegenschaft mit Büro-, Produktions- und Lagerflächen in Marchtrenk

### (Widmung B – Betriebsbaugebiet)

Diese Liegenschaft erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer verkehrstechnisch optimalen Lage in Marchtrenk. Die Autobahnauffahrten Wels Ost und Wels Terminal sind jeweils in nur drei Minuten erreichbar, wodurch eine ausgezeichnete Anbindung gewährleistet ist. Auch der Bahnhof Marchtrenk liegt lediglich rund 1,2 km entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar.

Das Gebäude selbst bietet vielfältig nutzbare Flächen:

#### ERDGESCHOSS:

- » ca. 600 m<sup>2</sup> (exkl. überdachter Lagerfläche 104m<sup>2</sup>)
- » Deckenhöhe Lager: ca. 5,45m in der Höhe geteilt
- » Deckenhöhe Produktion: ca. 3,26-3,43m

#### OBERGESCHOSS:

- » ca. 283m<sup>2</sup> (Büro), Deckenhöhe ca. 3-3,15m , Trennung möglich
- » Terrasse: 135m<sup>2</sup>
- » überdachter Vorplatz und überdachte Lagerfläche 104m<sup>2</sup>

Im Gebäude befinden sich eine separate Bürofläche, eine Garage und 2 Stellplätze, welche befristet bis 05/2026 vermietet sind (Miete inkl. BK € 1.131,- brutto)

Die anderen Büroflächen im OG und die Produktions- und Lagerflächen im EG sind bestandsfrei zu übernehmen. Auf Wunsch kann die gesamte Liegenschaft auch als attraktives Anlageobjekt erworben werden. Die aktuellen Eigentümer wären eventuell bereit, das Objekt in den kommenden Jahren wieder rückzumieten.

Ergänzt wird das Angebot durch **großzügige Außenflächen**, die **ausreichend Parkplätze** (davon 3 überdachte Parkplätze), **3 Hochgaragen** (für Wohnmobile geeignet) und Außenflächen bieten. Eine Anlieferung im Hof ist problemlos möglich. Zusätzlich sind Rolltore vorhanden, was eine komfortable Nutzung der Lager- und Produktionsflächen erleichtert.



Die Liegenschaft verfügt über eine aufrechte Betriebsanlagengenehmigung.

### **Ausstattung & Highlights**

- » Elektrotankstelle vorhanden
- » PV-Anlage (Photovoltaik) mit ca. 27 kW
- » Glasfaseranschluss
- » Beleuchtung wurde fast komplett auf LED umgestellt
- » Teeküche und Sanitäranlagen
- » Teilweise Klimatisierung
- » Ortswasseranschluss und zusätzlich Brunnen/-pumpe
- » Produktion mit Betonkernaktivierung- Fußbodenheizung
- » Büro und Sozialräume mit Brunnenwasserwärmepumpe
- » Fußbodenheizung

### **Bauweise:**

- » Massivbau mit Betonfertigteilen
- » Decken Massiv mit Hohldielen
- » Fertigteile von Eder Systembau
- » Fenster von Josko
- » Rolltore zur Produktion von Normstahl: Maße 300 cm x 300 cm
- » Rolltore Hochgaragen Maße Tor: 310 cm x 350 cm

**Baujahr:** Gesamtfertigstellung 10/2013, Baubeginn 2008/2009

### **HEIZUNG:**

ca. € 2.500,-- brutto jährlich

### **WASSER:**

€ 57,55 netto jährlich

### **GEMEINDEABGABEN:**

€ 326,97 vj (Grundsteuer, Kanal)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap