

**Gewerbe-/ Büro-/ Ordinations-/ Lagerflächen von 96 - 307  
m<sup>2</sup> Fläche im Gewerbepark Ansfelden zu vermieten, Nähe  
A1 (Audorf Süd)**



**Objektnummer: 4486/1376**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Lager
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4052 Ansfelden
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	175,97 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	108,90 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.445,98 €
<b>Kaltmiete</b>	2.445,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

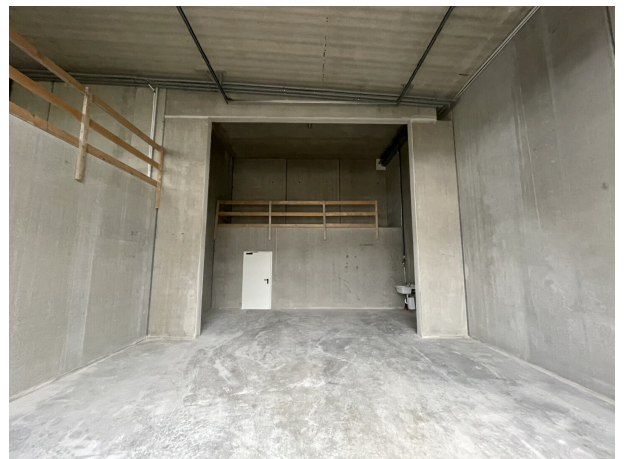


### **Susanna Maria Domenica Schöberl**

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

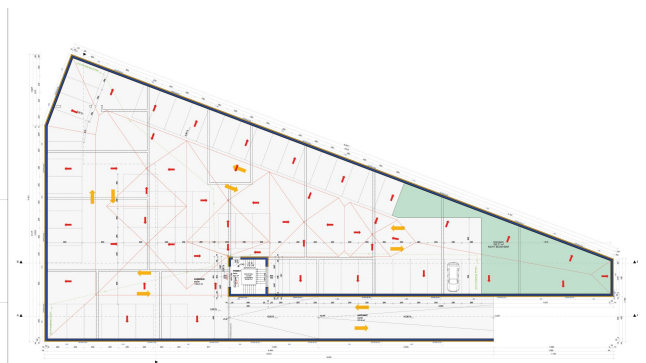
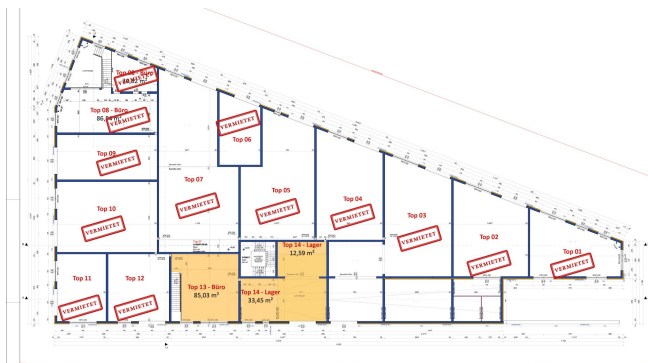
T +43 7672 25 577  
H +43 664 88 18 19 99

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























# Objektbeschreibung

## Build your own business

FE Business Parks GmbH ist ein exklusiver Anbieter am österreichischen Markt, der kleinstrukturierte Betriebshallenobjekte systematisch und flächendeckend mit dem Fokus auf Funktionalität und Leistbarkeit unter dem Dach der Eigenmarke anbietet.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- Betriebshallen und Gewerbeflächen mit 6,5 Meter Höhe
- Schaffung zusätzlicher Flächen (Büro) durch Einbau einer Zwischenebene möglich
- massive und energiesparende Bauweise
- schlüsselfertig inklusive Haustechnik
- Jedes Top mit Wasseranschluss, Waschbecken, Stromanschluss und Steckdosen (Kraft- und Lichtstrom)
- Stromanschluss 4 kW, Erhöhung auf Anfrage möglich
- Heizung mittels Fernwärme von Bioenergie und Fußbodenheizung
- für annähernd alle Branchen mit betrieblicher Nutzung möglich \*
- Erfüllung grundlegender bau- und gewerberechtlicher Anforderungen
- Fokus auf Funktionalität und Leistbarkeit



- allgemeine Sanitärbereiche (Damen, Herren und Behinderten WC)
- Zufahrtsstraße vorhanden
- Betriebsbaugebiet
- Autobahnnähe
- Reine Büroflächen mit oder ohne Ausbau möglich , Mietpreis nach Vereinbarung

#### **Mietpreise:**

Halle: ab € 10,50 / m<sup>2</sup> Stellplätze zugehörig zur Halle: € 40,00 / pro Stellplatz

weitere Stellplätze vor Halle: € 30,00 / pro Stellplatz (7x Verfügbar)

Stellplätze am Parkdeck: € 50,00 / pro Stellplatz (52x Verfügbar)

exklusive:

- 20% USt.
- Betriebskosten

\* Wir weisen daraufhin, dass auf Grund der Widmung MB an gewissen Branchen nicht vermietet werden kann. Vgl. § 21 Abs. 2a Oö. ROG 1994

Für weitere Infos, Reservierungen oder einem Termin vor Ort nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören oder lesen.

**Ihre Ansprechpartnerin:**

Susanna Maria Domenica Schöberl, BA

M: +43 664 88 18 19 99

M: [ss@immobilientreuhand.info](mailto:ss@immobilientreuhand.info)

W: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Build your own business

FE Business Parks GmbH ist ein exklusiver Anbieter am österreichischen Markt, der kleinstrukturierte Betriebshallenobjekte systematisch und flächendeckend mit dem Fokus auf Funktionalität und Leistbarkeit unter dem Dach der Eigenmarke anbietet.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- o Betriebshallen und Gewerbeflächen mit 6,5 Meter Höhe
- o Schaffung zusätzlicher Flächen (Büro) durch Einbau einer Zwischenebene möglich
- o massive und energiesparende Bauweise
- o schlüsselfertig inklusive Haustechnik
- o Jedes Top mit Wasseranschluss, Waschbecken, Stromanschluss und Steckdosen (Kraft- und Lichtstrom)
- o Stromanschluss 4 kW, Erhöhung auf Anfrage möglich
- o Heizung mittels Fernwärme von Bioenergie und Fußbodenheizung
- o für annähernd alle Branchen mit betrieblicher Nutzung möglich \*
- o Erfüllung grundlegender bau- und gewerberechtlicher Anforderungen
- o Fokus auf Funktionalität und Leistbarkeit
- o allgemeine Sanitärbereiche (Damen, Herren und Behinderten WC)
- o Zufahrtsstraße vorhanden
- o Betriebsbaugebiet
- o Autobahnnähe



o Reine Büroflächen mit oder ohne Ausbau möglich , Mietpreis nach Vereinbarung

Mietpreise:

Halle: ab € 10,50 / m²

Stellplätze zugehörig zur Halle: € 40,00 / pro Stellplatz

weitere Stellplätze vor Halle: € 30,00 / pro Stellplatz (7x Verfügbar)

Stellplätze am Parkdeck: € 50,00 / pro Stellplatz (52x Verfügbar)

exklusive:

- 20% USt.
- Betriebskosten

\* Wir weisen daraufhin, dass auf Grund der Widmung MB an gewissen Branchen nicht vermietet werden kann. Vgl. § 21 Abs. 2a Oö. ROG 1994

Für weitere Infos, Reservierungen oder einem Termin vor Ort nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören oder lesen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Susanna Maria Domenica Schöberl, BA

M: +43 664 88 18 19 99

M: ss@immobilientreuhand.info

W: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Betriebsstraße 13, 4844 Regau

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 <3.500m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap