

**Großflächige Industrie- und Gewerbeliegenschaft mit  
umfassender Betriebsanlagengenehmigung in Top-Lage  
nahe der A12**



**Objektnummer: 5390/1080**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6250 Kundl
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	2.662,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	456,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	155,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	50.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	50.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	1,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



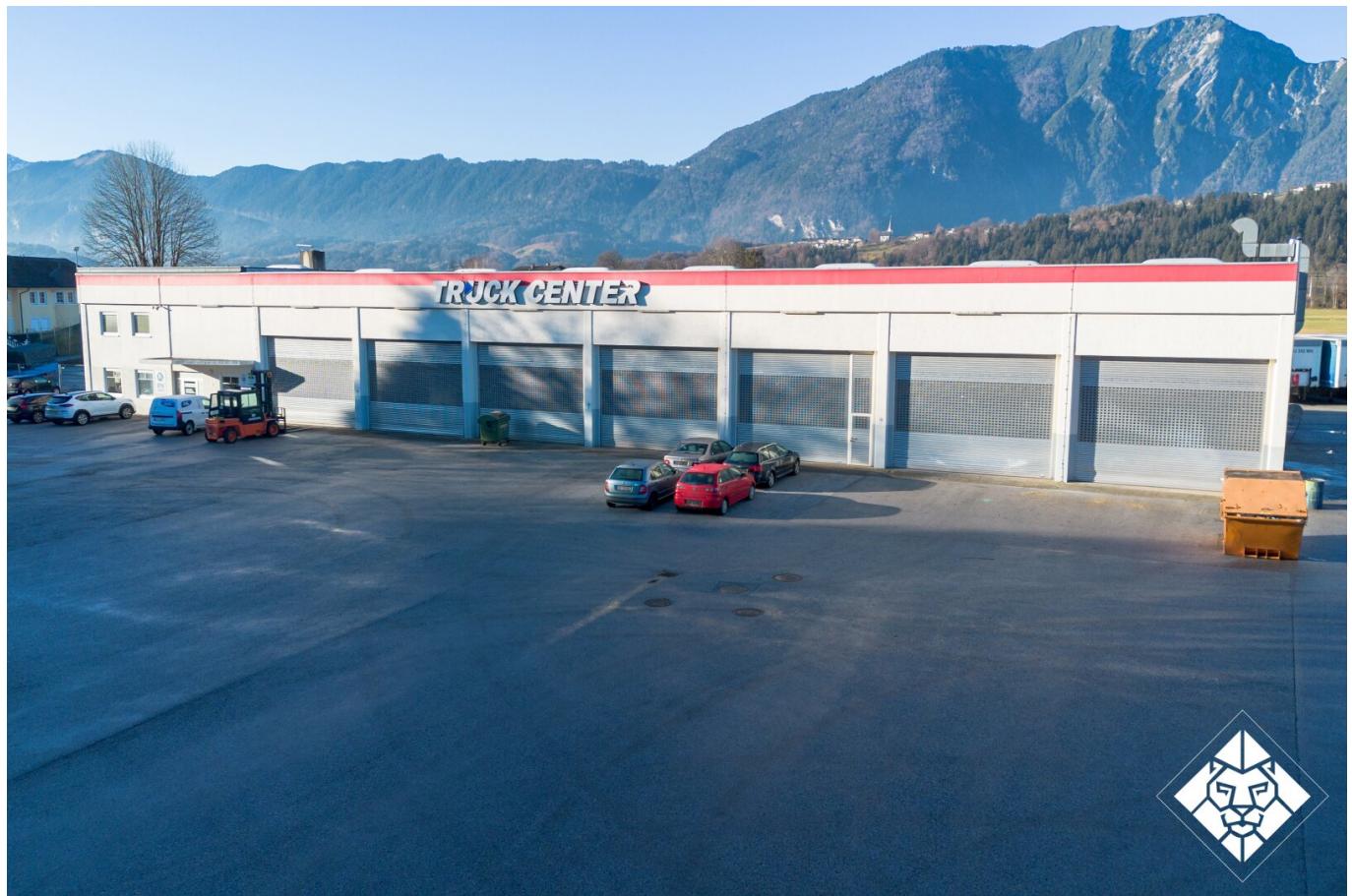
### Klaudio Zefi

Zefi Immobilien GmbH  
Josef-Speckbacher-Str. 12  
6300 Wörgl

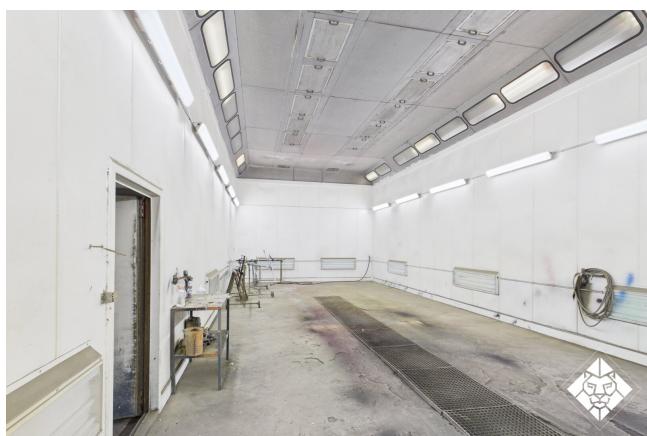
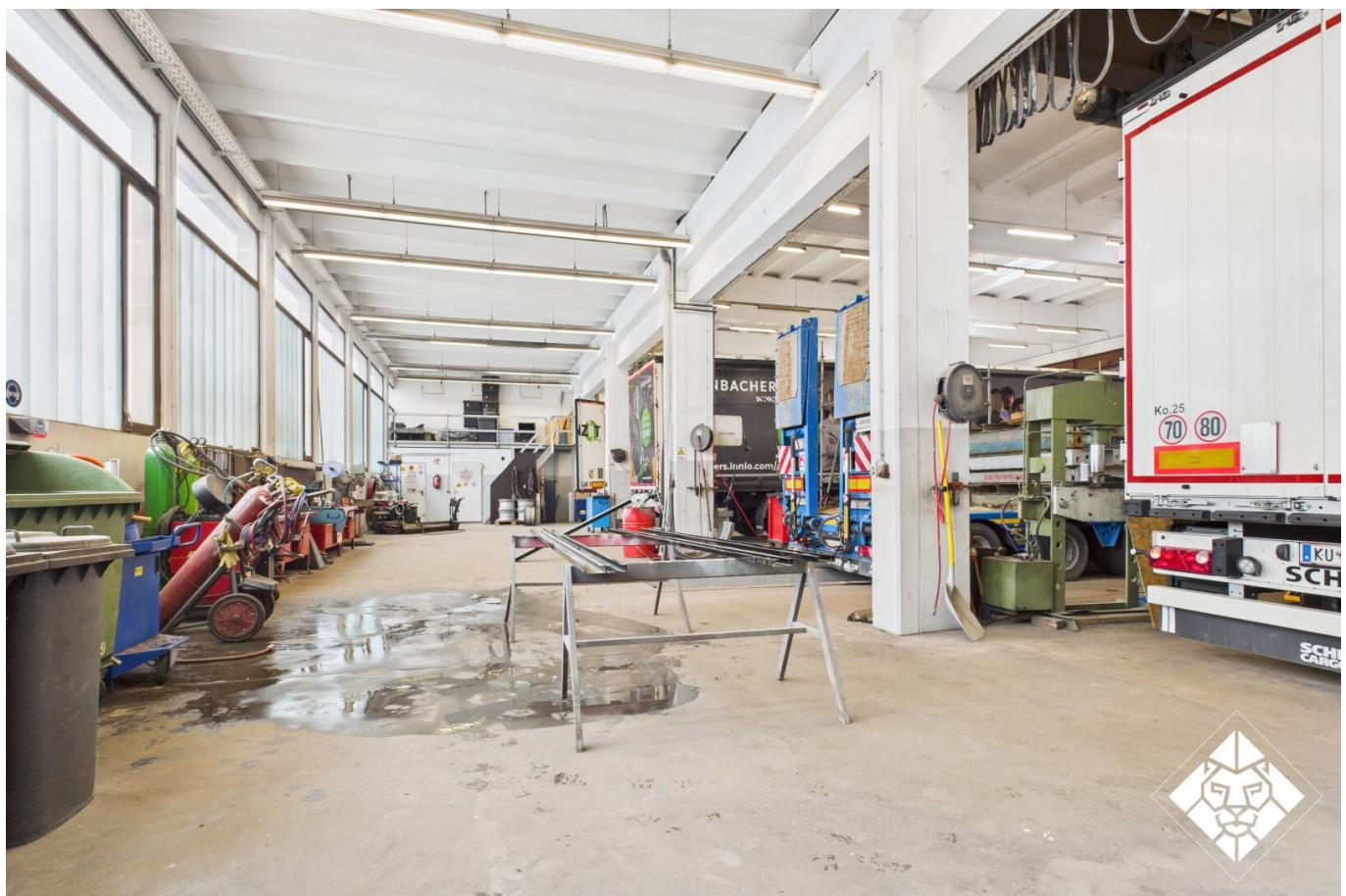
T +43 5332 22818  
H +43 699 16 18 75 75

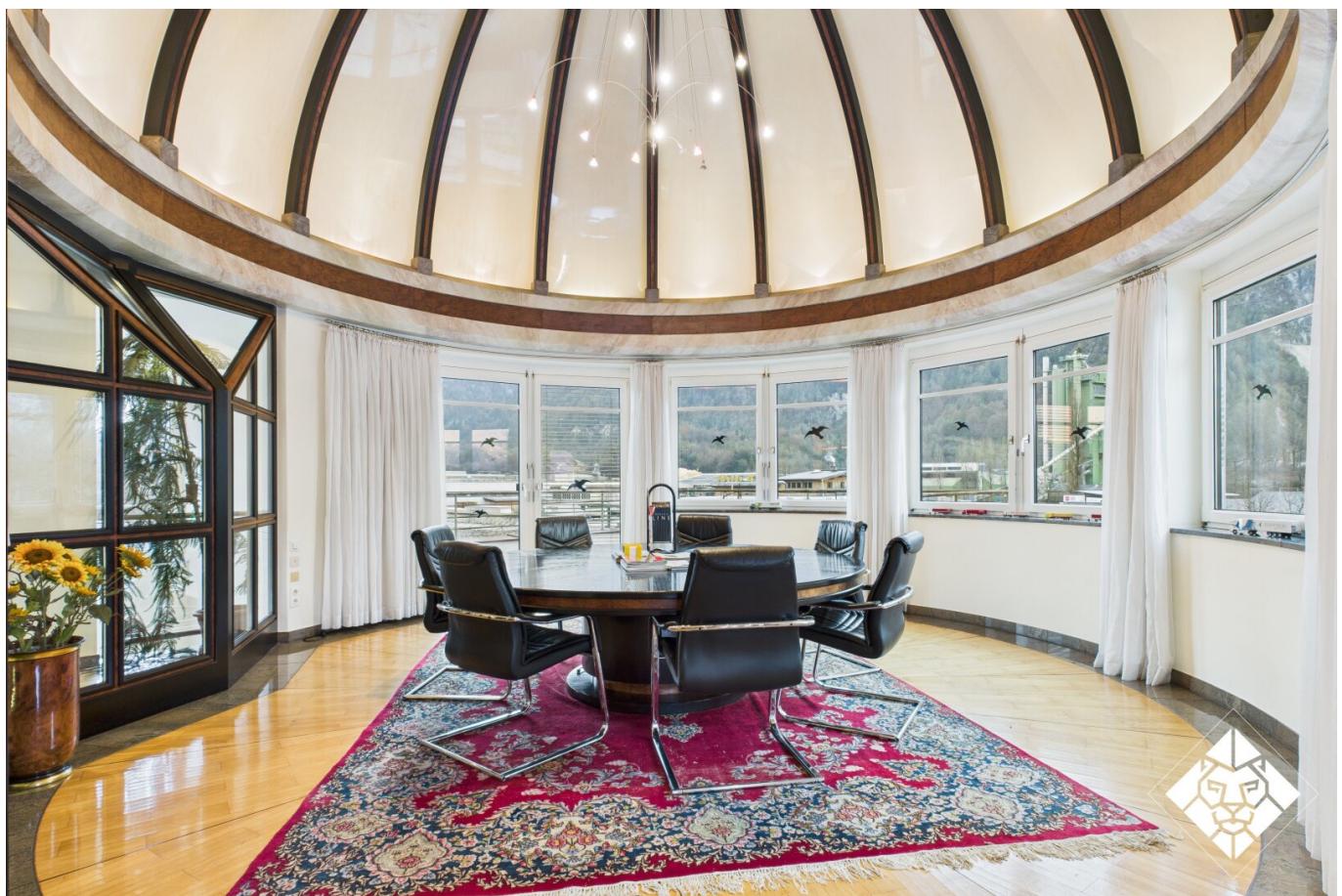


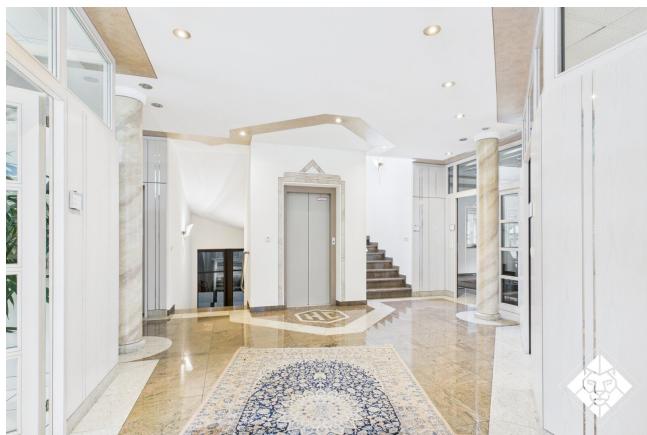
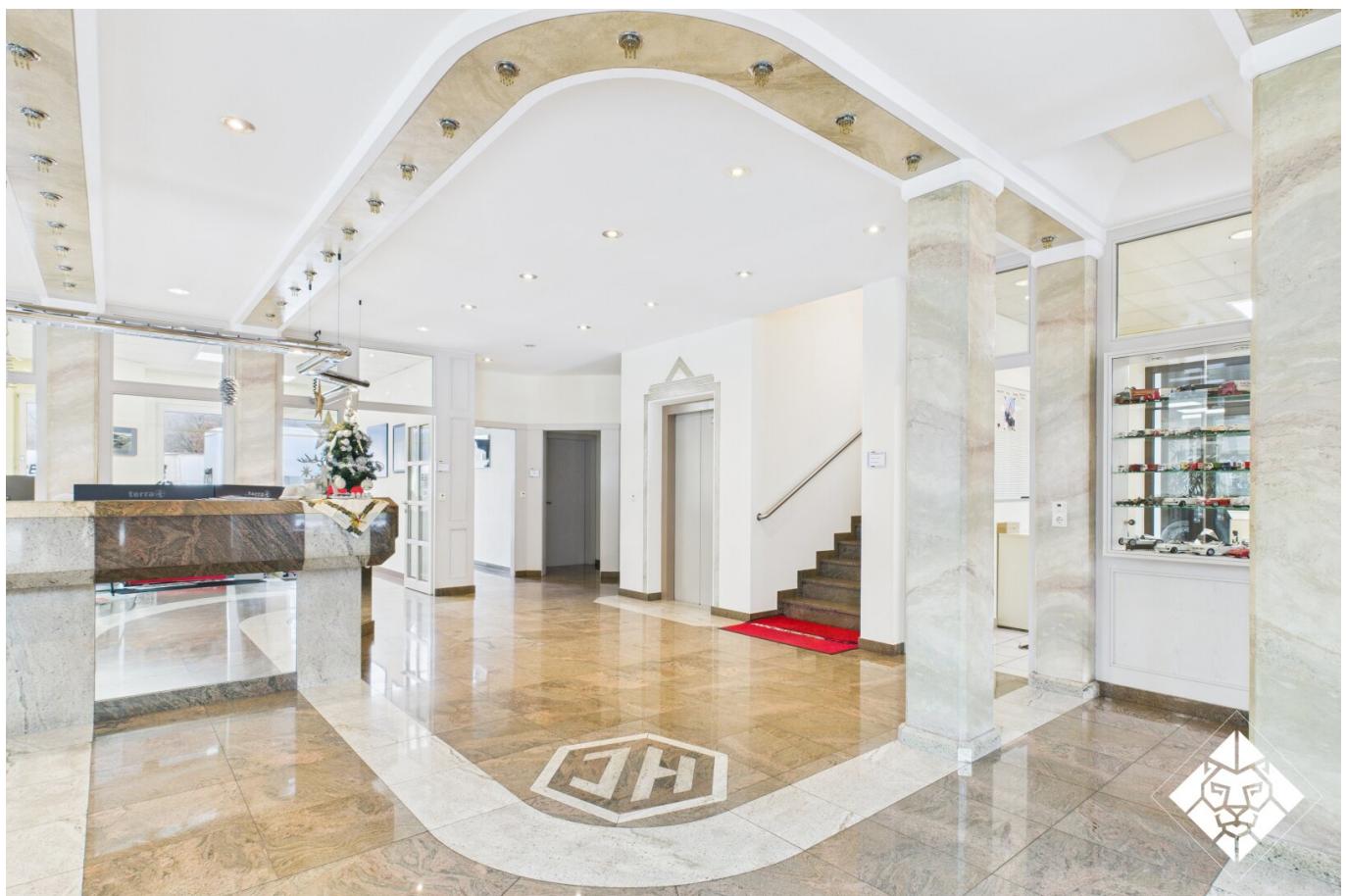


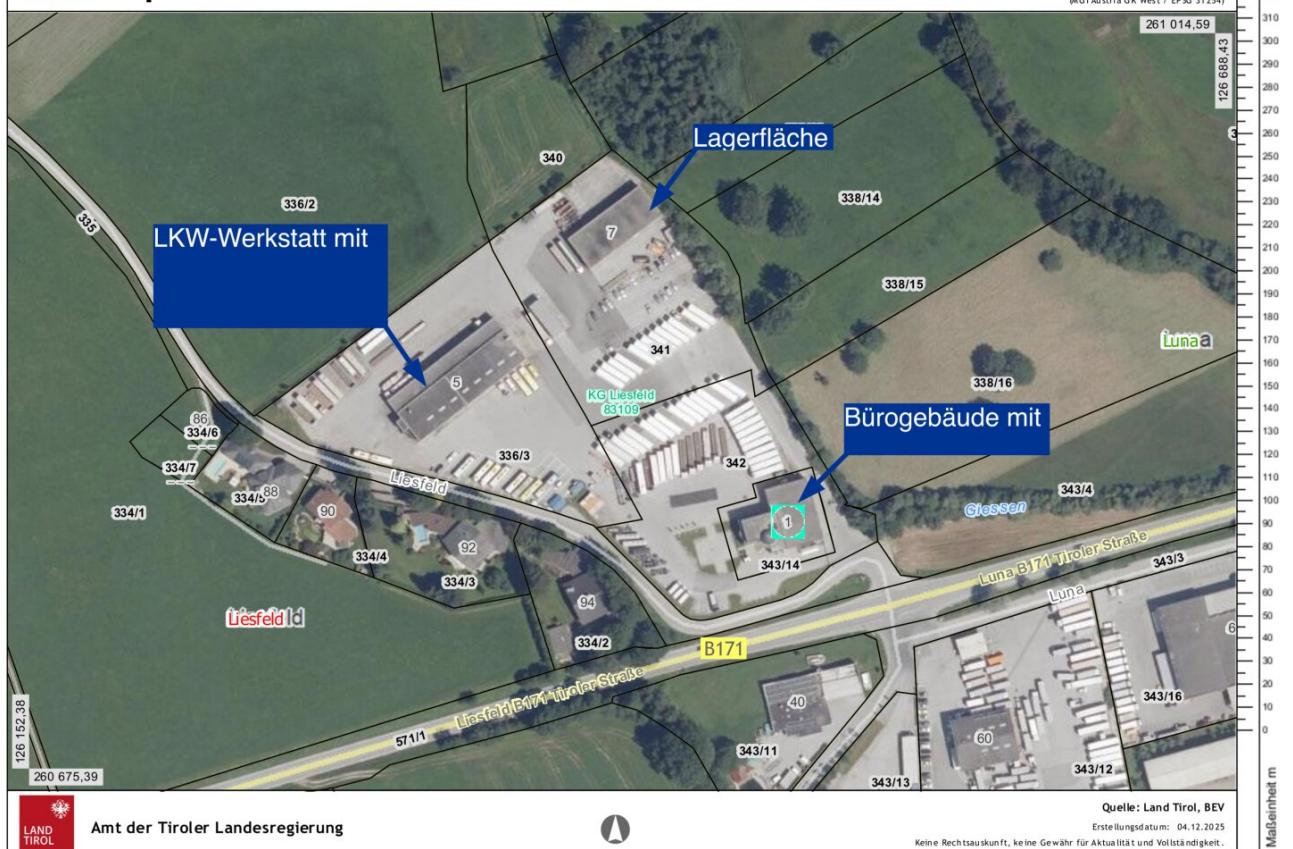












**tirisMaps**

<https://www.tirol.gv.at/tiris>  
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28  
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)

262 316,57

128 164,87



Amt der Tiroler Landesregierung

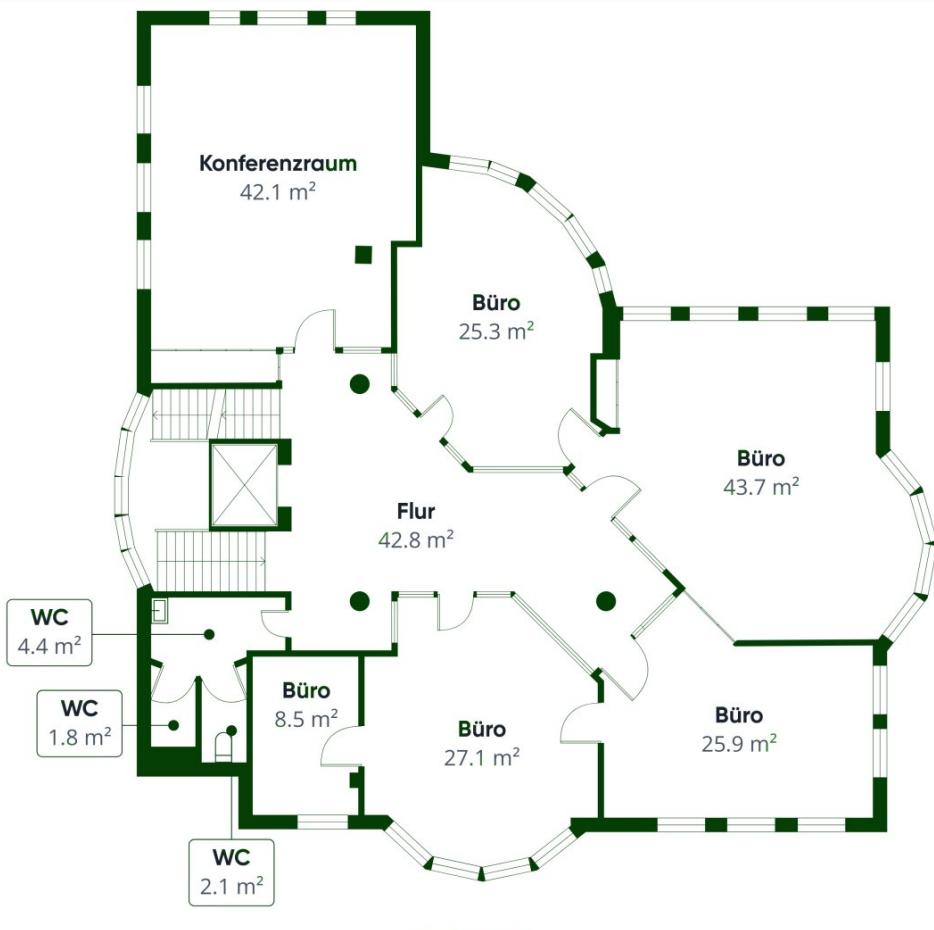


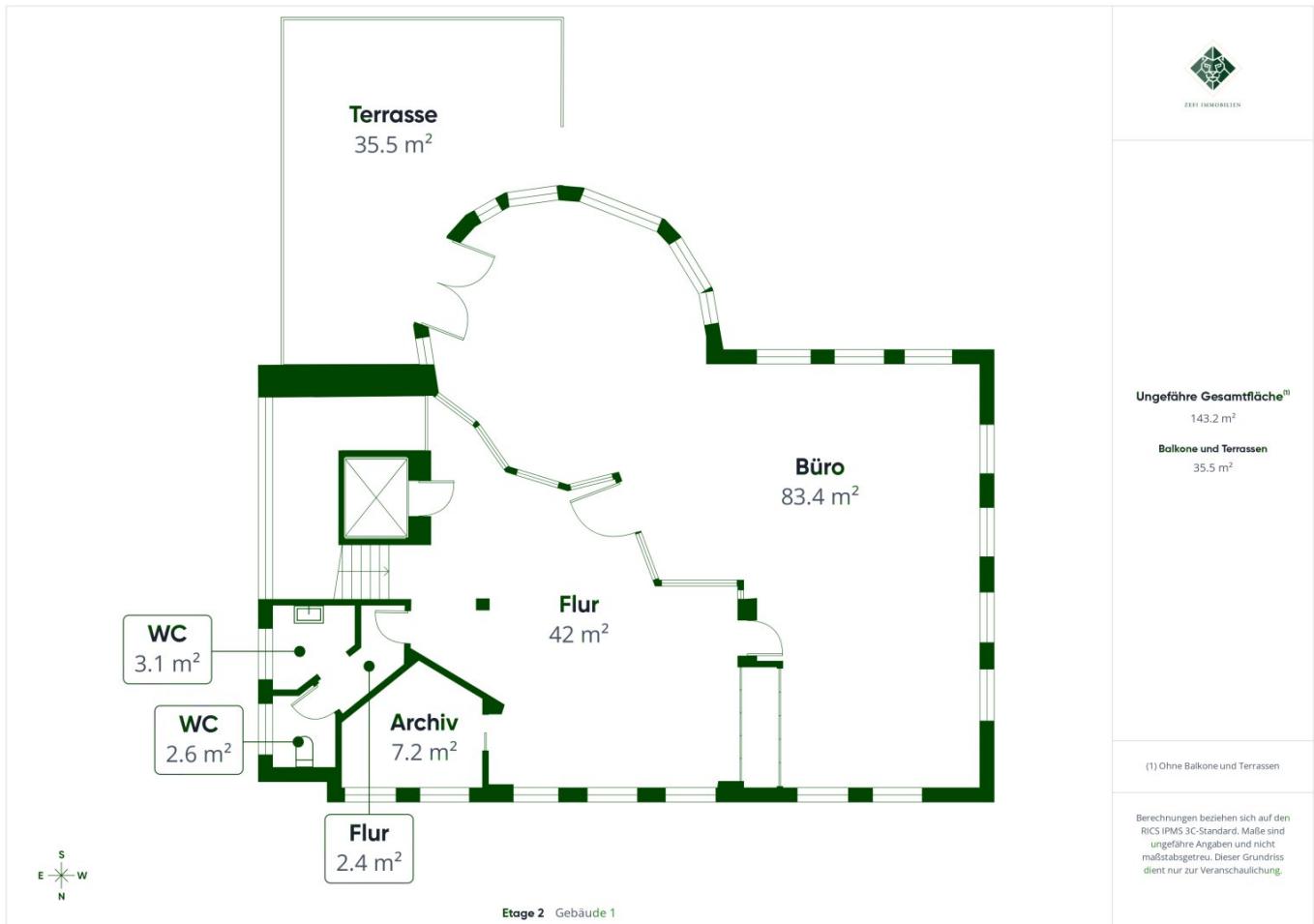
Quelle: Land Tirol, BEV

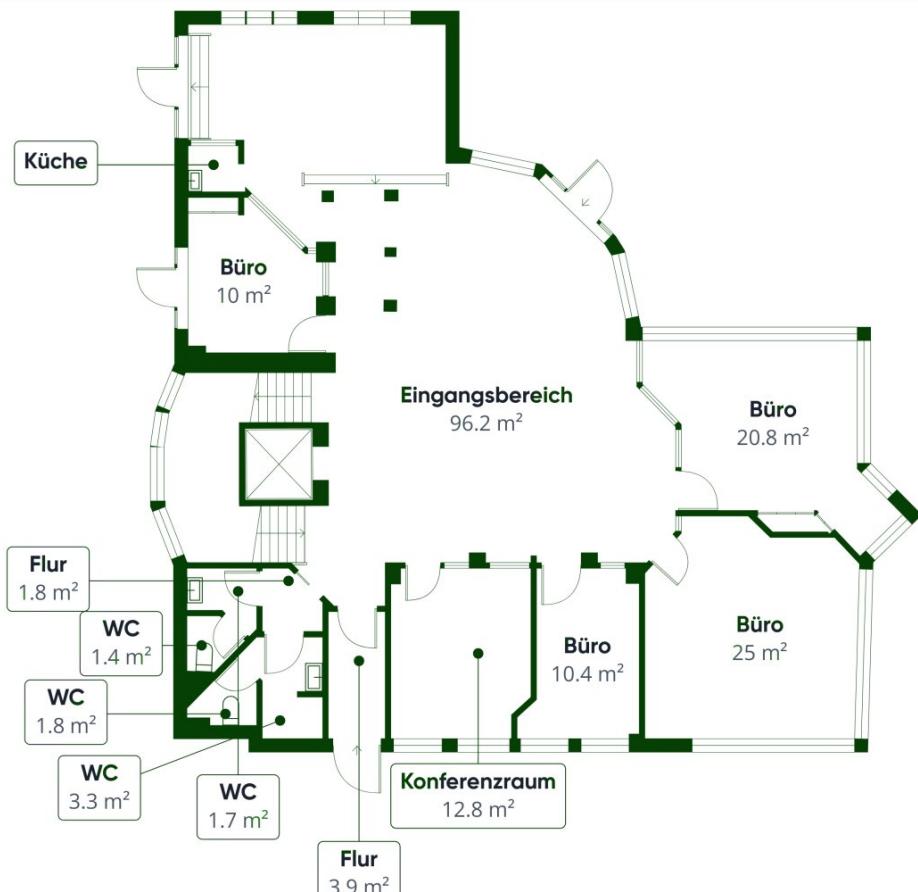
Erstellungsdatum: 09.01.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

Maßeinheit km







Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
194.1 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen basieren sich auf den  
RICS IPMS 3C Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgerecht. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

# Objektbeschreibung

## Großflächige Industrie- und Gewerbeliegenschaft mit umfassender Betriebsanlagengenehmigung in Top-Lage nahe der A12

Diese außergewöhnliche Industrie- und Gewerbeliegenschaft in **6250 Kundl, Luna 1**, vereint **Flächengröße, Genehmigungstiefe und Standortqualität** in einer Form, die im Tiroler Markt nur äußerst selten verfügbar ist. Insbesondere die Kombination aus **mehreren eigenständigen Gebäudekomplexen**, großem zusammenhängendem Areal und intensiver gewerblicher Nutzbarkeit hebt dieses Objekt deutlich vom Marktstandard ab.

Die Liegenschaft liegt in einem **hochwertigen, etablierten Industriegebiet** mit **sehr kurzer Anbindung an die Inntalautobahn A12**, wodurch eine optimale regionale wie überregionale Erreichbarkeit gewährleistet ist – ein wesentlicher Standortvorteil für Unternehmen mit Logistik-, Fuhrpark- oder Produktionsschwerpunkt.

### Drei eigenständige Gebäudekomplexe mit klarer funktionaler Trennung

#### 1. Repräsentatives Hauptbürogebäude mit Showroom

Das Hauptbürogebäude bildet das administrative und repräsentative Zentrum der Liegenschaft und verfügt über:

- ca. **560 qm Bürofläche**, hochwertig ausgebaut
- **Unterkellerung** für Archiv-, Technik- oder Nebenflächen
- **hochwertigen Showroom mit ca. 456 qm Fläche**, ideal für Kundenempfang, Produktpräsentation oder Ausstellungszwecke
- Personenaufzug, repräsentativen Eingangsbereich sowie moderne Büro- und Besprechungsräume

Diese Einheit ermöglicht eine **professionelle Außenwirkung** und ist ideal für Unternehmen mit Kundenverkehr, Vertrieb oder Präsentationsbedarf.

#### 2. LKW-Werkstatt- und Technikgebäude mit umfassender Ausstattung

Der zweite Gebäudekomplex ist als **vollwertiger Nutzfahrzeug- und Werkstattbetrieb** ausgelegt und umfasst unter anderem:

- LKW-Werkstatt
- Spenglereibereich
- Mechatronikbereich
- Kleinteilelager
- Lackierkabine
- Büroflächen
- Aufenthaltsräume für Mitarbeiter
- **Mitarbeiterwohnung**
- LKW-Prüfstand
- Waschplatz

Dieser Gebäudeteil ist optimal für **Fuhrparkbetreiber, Logistikunternehmen, Werkstätten oder technische Dienstleister** geeignet und profitiert unmittelbar von der bestehenden Betriebsanlagengenehmigung.

### **3. Eigenständiges Lagergebäude**

Ergänzend steht ein **separates Lagergebäude mit ca. 640 qm Lagerfläche** zur Verfügung.

Dieses eignet sich ideal für:

- Warenlager
- Ersatzteil- oder Komponentenlager
- Logistik- oder Umschlagszwecke
- interne oder externe Flächennutzung im Rahmen einer Untervermietung

### **Umfassende Betriebsanlagengenehmigung – entscheidender Standortvorteil**

Ein zentraler Mehrwert der Liegenschaft ist die **bestehende und weitreichende Betriebsanlagengenehmigung**, welche unter anderem folgende Nutzungen zulässt:

- intensiver LKW- und Nutzfahrzeugbetrieb
- Werkstatt- und Instandhaltungsbetrieb
- Lackierarbeiten
- Prüfstandsbetrieb
- regelmäßige Zu- und Abfahrten sowie Schwererverkehr

Damit entfallen für den künftigen Nutzer wesentliche **genehmigungsrechtliche Risiken und Verzögerungen**, die bei vergleichbaren Objekten häufig auftreten.

### **Flächengröße als absolute Marktseltenheit in Tirol**

Die Gesamtliegenschaft bietet eine **außergewöhnlich große, zusammenhängende Fläche**, wie sie in dieser Lage und Widmung im Tiroler Zentralraum nur äußerst selten verfügbar ist.

Gerade für Unternehmen mit Expansionsbedarf, kombiniertem Büro-, Werkstatt- und Lagerbetrieb oder hohem Verkehrsaufkommen stellt dies einen **strategischen Wettbewerbsvorteil** dar.

### **Vermietungskonzept**

Es wird **ein Hauptmieter gesucht**, der die Liegenschaft gesamthaft oder überwiegend nutzt.

**Eine Untervermietung einzelner Flächen ist ausdrücklich zulässig**, wodurch sich flexible Nutzungskonzepte und wirtschaftliche Optimierungen ermöglichen lassen.

**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) - <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 <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap