

## Büro mit Schauraum und großzügiger Lagerfläche in Weitra



**Objektnummer: 4277**

**Eine Immobilie von Wild Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3970 Weitra
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	93,83 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	52,06 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	113,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.660,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.830,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Kolm**

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH  
Lainsitzstraße 14  
3950 Dietmanns







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine vielseitig nutzbare Gewerbeliegenschaft in verkehrsgünstiger Lage, direkt an der Ausfahrtsstraße B41 in Richtung Linz, im Raum Weitra, die sich insbesondere für Unternehmen mit kombiniertem Büro-, Ausstellungs- und Lagerbedarf eignet. Die Anbindung an das regionale Straßennetz (B41) sowie die gute Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten werden als wesentliche Standortvorteile hervorgehoben; infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Die Liegenschaft gliedert sich funktional in mehrere Nutzungseinheiten: Ein kombinierter Schauraum mit integriertem Bürobereich ermöglicht sowohl Kundenempfang als auch administrative Tätigkeiten in einem offenen, repräsentativen Umfeld. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine separate Sanitäreinheit.

Im Anschluss steht ein kleiner Lagerraum zur Verfügung, der über vorbereitete Anschlüsse für die Errichtung eines Badezimmers verfügt, wodurch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Personal oder betriebliche Anpassungen – gegeben sind. Den Kern der Liegenschaft bildet eine großzügige Lagerhalle mit einer Fläche von rund 100 m<sup>2</sup>, die sich durch ihre flexible Nutzbarkeit auszeichnet. Die Halle ist über ein Sektionaltor befahrbar und somit auch für Anlieferungen oder die Lagerung sperriger Güter geeignet.

Darüber hinaus stehen zusätzliche Lagerflächen im Außenbereich zur Verfügung, wodurch auch witterungsunempfindliche Materialien oder Geräte problemlos untergebracht werden können.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe, während im Lagerbereich ergänzend ein Allesbrenner zur Verfügung steht. Diese Kombination ermöglicht eine bedarfsgerechte und in Zusammenarbeit mit einer Klimaanlage eine wirtschaftliche Temperierung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche.

Zusammenfassend handelt es sich um eine funktional strukturierte Gewerbeeinheit mit klarer Trennung von Büro- und Ausstellungs- sowie separaten Lagerflächen, die sowohl hinsichtlich ihrer Ausstattung als auch ihrer Lage vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob und in welchem Umfang Anpassungen an individuelle betriebliche Anforderungen vorgenommen werden können, ist im Rahmen der Vermietung zu klären. Klar ist hingegen, dass die vorhandene Infrastruktur und Flächenaufteilung eine sofortige Nutzung ermöglichen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.