

Produktions- und Lagerfläche inkl. Bürostandort zwischen Sattledt und Wels



Objektnummer: 6244/1111/2

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4641 Steinhaus
Baujahr:	2001
Nutzfläche:	533,62 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaltmiete (netto)	3.361,81 €
Miete / m²	5,90 €
Betriebskosten:	293,49 €

Ihr Ansprechpartner

Sophie Mayerhofer

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

T +4367764855412

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







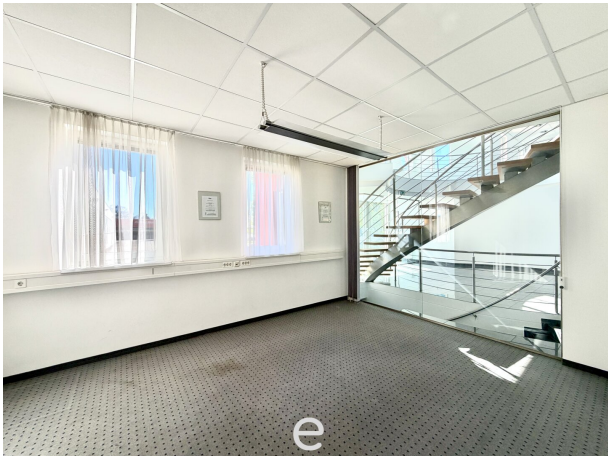




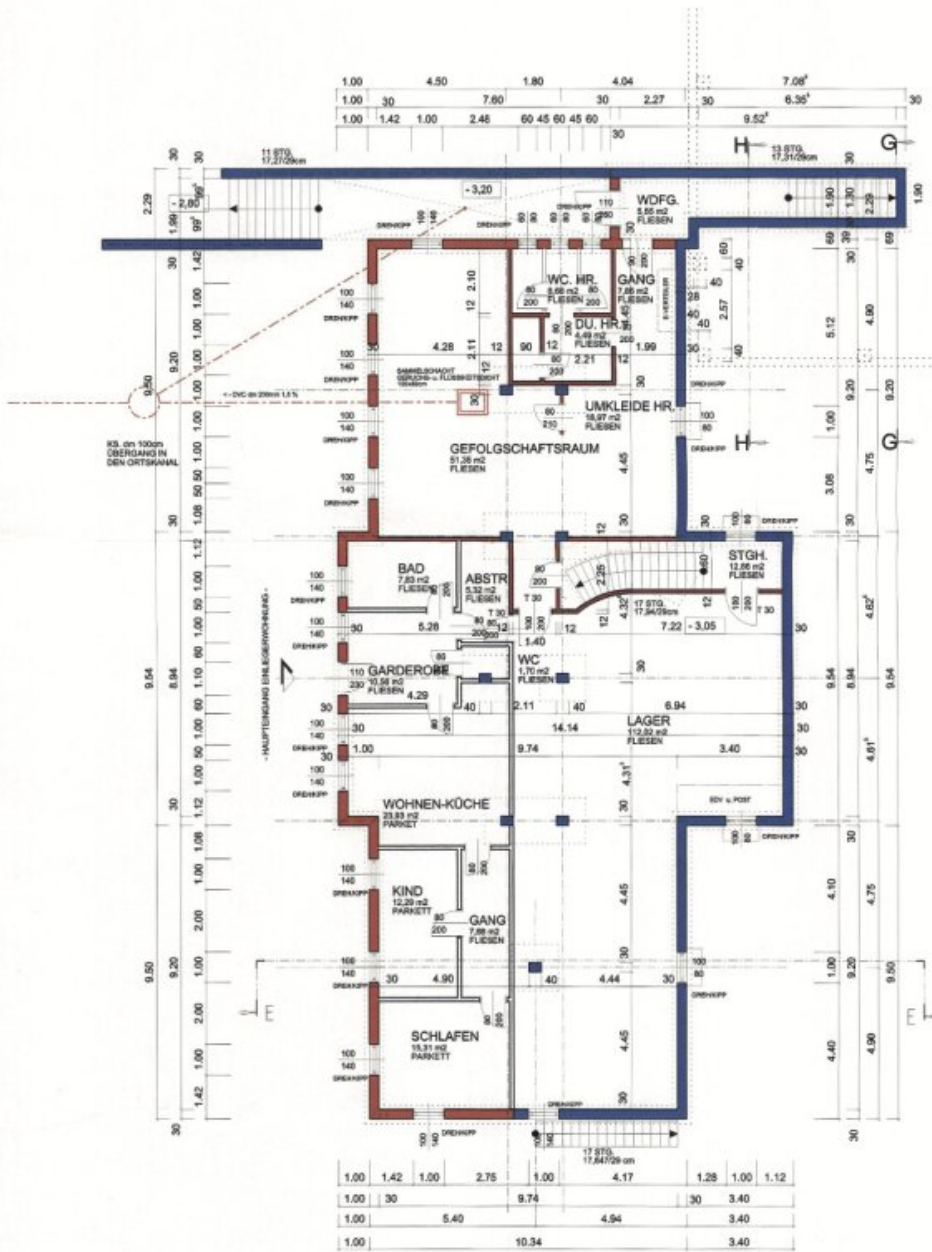






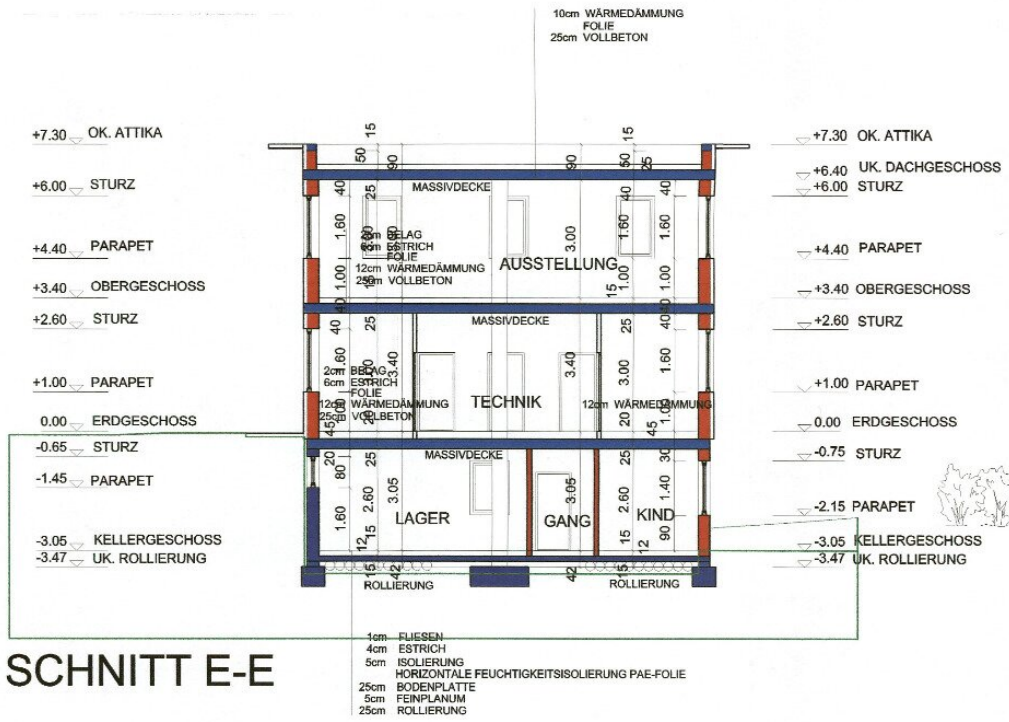






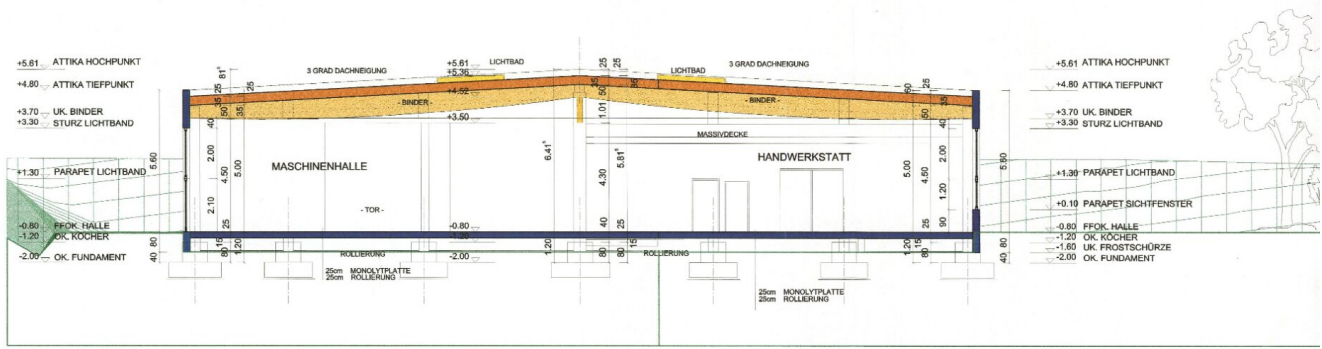
KELLERGESCHOSS
 NUTZFLÄCHE 211,74 m²
 NUTZFLÄCHE EINLIEGERWOHNUNG 84,62 m²





SCHNITT E-E

e



SCHNITT F-F





DORIS Landkarte
 Ersteller für Maßstab M 1:2.500
 links unten: 52203 330230
 rechts oben: 52873 330696
 MGI_Austria_CK_Central

Quelle(n) © DORIS, BEV
 Verwendung
 K.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungdatum: 07.05.2026

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem (DORIS)
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7725-12541
 doris.geod.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at

DORIS



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in ausgezeichneter Lage in 4641 Steinhaus. Das Objekt eignet sich ideal als Produktionsstandort, Logistikzentrum oder Firmenzentrale und überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und optimale Verkehrsanbindung.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Autobahnzubringer B138 zwischen Wels und Sattledt und bietet somit eine hervorragende regionale und überregionale Erreichbarkeit. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor dem Objekt, der Autobahnknoten Sattledt ist in ca. 4 km erreichbar, Wels in etwa 5 km Entfernung. In der direkten Nachbarschaft befinden sich namhafte Unternehmen, was den Standort zusätzlich attraktiv macht.

Das im Jahr 2001 errichtete Gewerbeobjekt besteht aus einer großzügigen Produktions- und Logistikhalle mit rd. 1.943,57 m² sowie einem separaten Büro- und Sozialgebäude mit rd. 714,21 m². Das Büro- und Sozialgebäude ist ein eigenständiger Baukörper mit 3 Geschossen und direkten Zugang zur Halle.

Die Liegenschaft verfügt außerdem über eine belagsfertige Betriebswohnung mit rd. 170,99 m². Die gesamte Nutzfläche beträgt rd. 2.600 m² bei einer Grundstücksfläche von rd. 6.100 m². Am Ariel stehen 40 Stellplätze sowie ein großer Vorplatz zur Verfügung.

Die Produktionshalle wurde in massiver Sandwichbauweise errichtet und ist sehr gut isoliert. Sie verfügt über:

- rd. 4,5 m Durchfahrtshöhe
- 3 Laderampen mit Andockmöglichkeiten für LKW
- 1 großes, ebenerdiges Einfahrtstor
- tragfähigen Industrieboden
- isolierte Schallschutzdecke
- Halle beheizbar

- 430 KW Stromanschlusswert
- Druckluftringleitung in der gesamten Halle (ohne Kompressor)
- Notstromanlage im gesamten Gebäude (Batterien ganz neu)
- Heizung über Gas-Zentralheizung oder Holz
- Lichtbänder für optimale natürliche Belichtung
- integrierte Lackieranlage inkl. Nebenräumen und Absaugungen

Untergeschoss:

- Untergeschoss mit ebenerdigen Eingang zu den Sozialräumen
- Sozialräume mit Damen und Herren WC, Duschen, Umkleide- und Aufenthaltsräume mit Werksküche
- ein Serverraum mit EDV Verteilerzentrale
- rd. 170 m² eignen sich für eine Betriebswohnung, zusätzliches Lager oder Archiv
- alles beheizbar mittels Heizkörper

Hauptgeschoss:

- 14 möblierte, klimatisierte Arbeitsplätze im Erdgeschoss
- 1 Besprechungsraum

- Teeküche
- getrennte WC's
- kleines Lagerbüro
- gesamtes Erdgeschoss beheizbar mittels Bodenheizung
- vollständige EDV- und Telekommunikationsverkabelung
- direkter Durchgang zur Halle

Besichtigung:

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin für eine Besichtigung inklusive persönlicher Beratung. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihre Sophie Mayerhofer, 0677/648 554 12, sm@eurea.at

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>

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 <5.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap