

Hochwertige Gewerbeimmobilie nahe Linz – Produktion, Lager & Büro



Objektnummer: 7056/199

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Neulichtenberg
Baujahr:	1999
Zustand:	Teil_voll saniert
Nutzfläche:	2.000,00 m ²
Lagerfläche:	1.750,00 m ²
Bürofläche:	250,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaltmiete (netto)	12.530,00 €
Kaltmiete	12.530,00 €
Heizkosten:	4.500,00 €
USt.:	3.406,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerald Krentl

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

T +43 664 533 51 30









Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

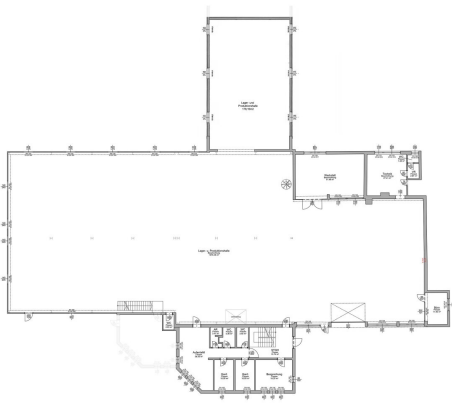
www.ib-gruen.at



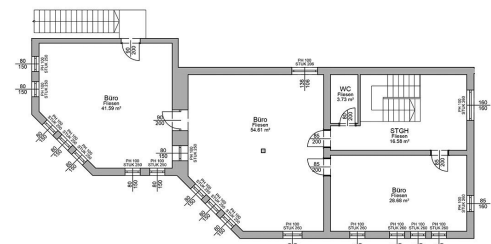
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

-  Energieausweise
-  Immobilienbewertung
-  Immobilienvermittlung

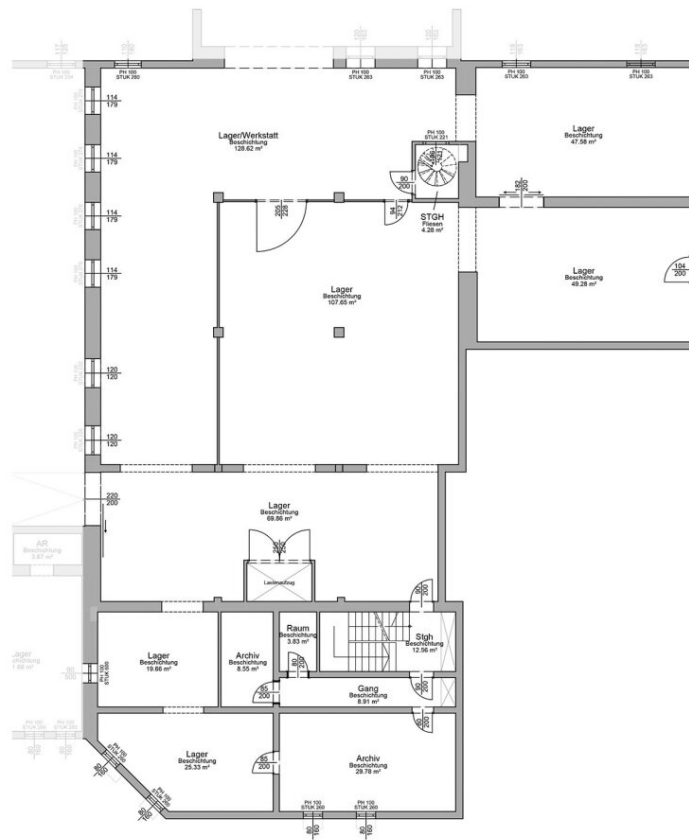
www.ib-gruen.at



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



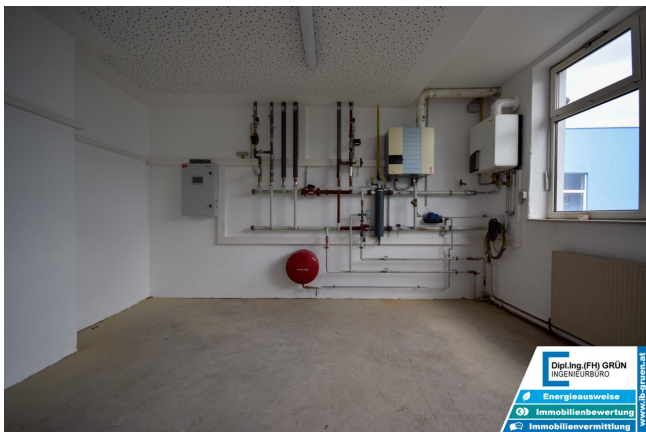
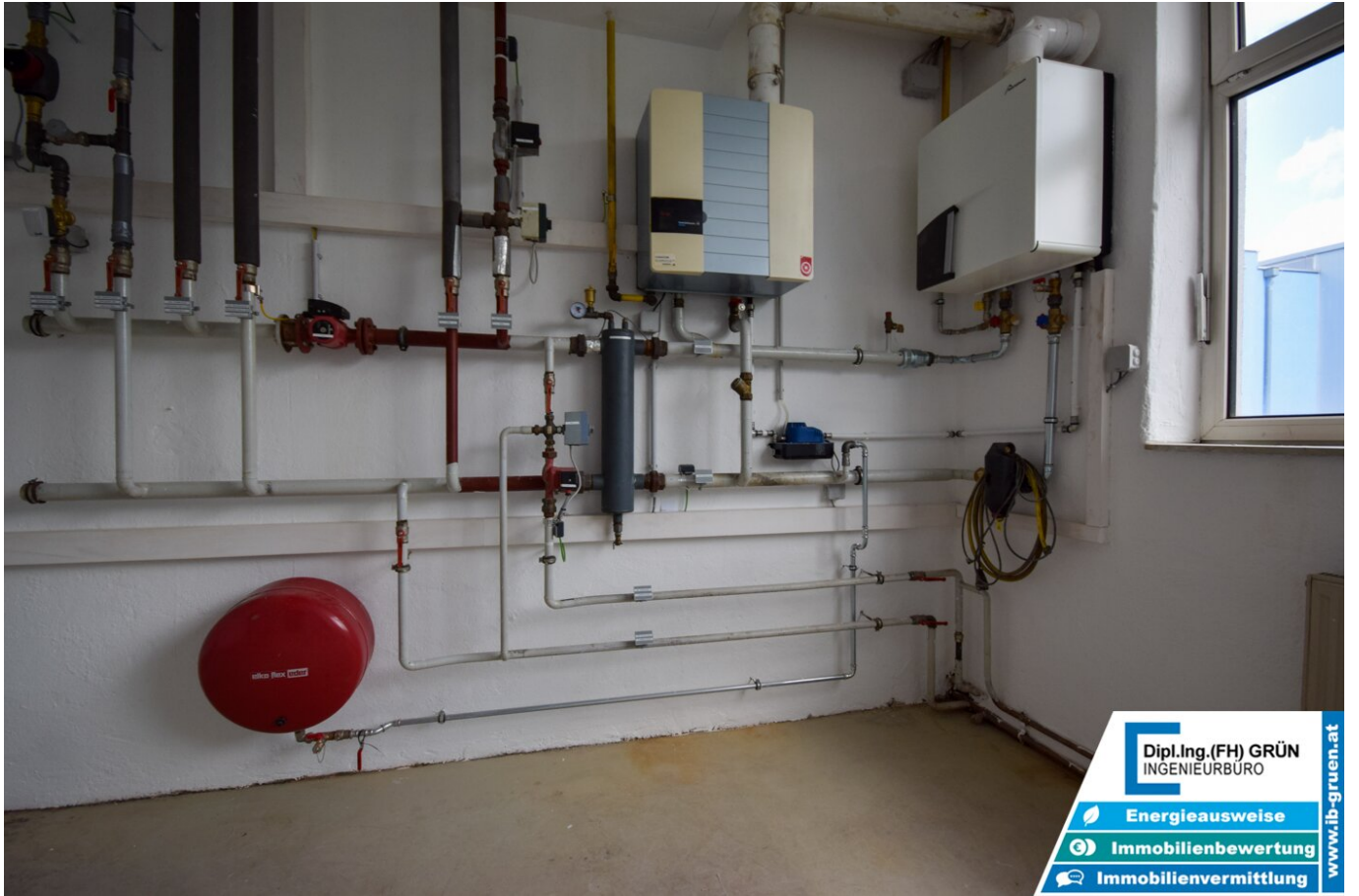


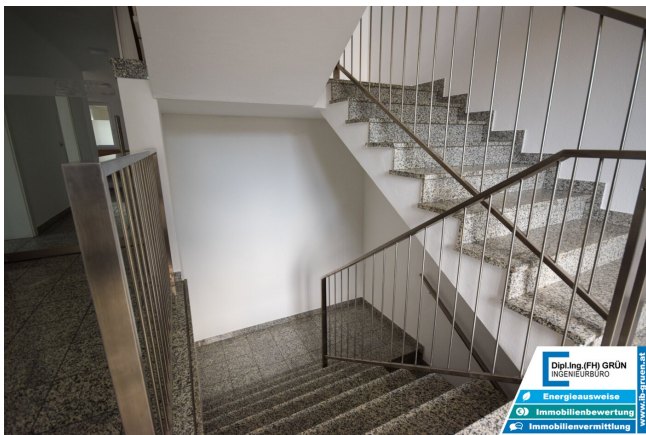




















Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

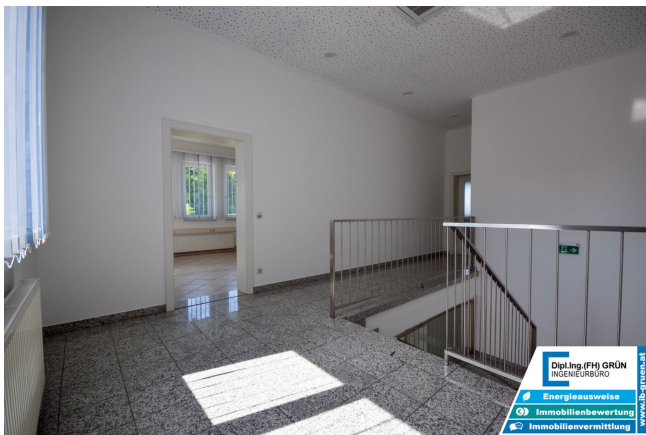


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

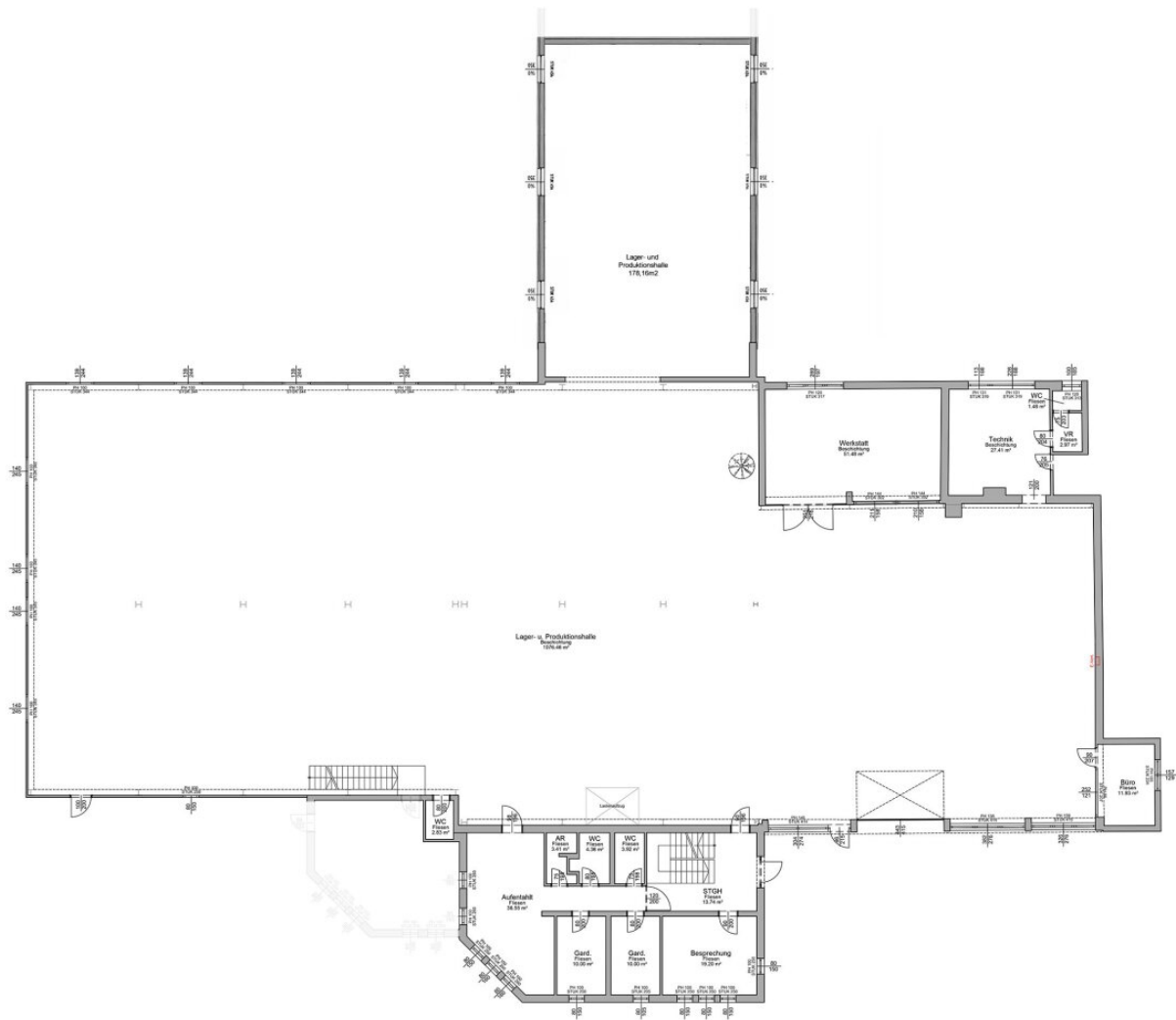
www.ib-gruen.at



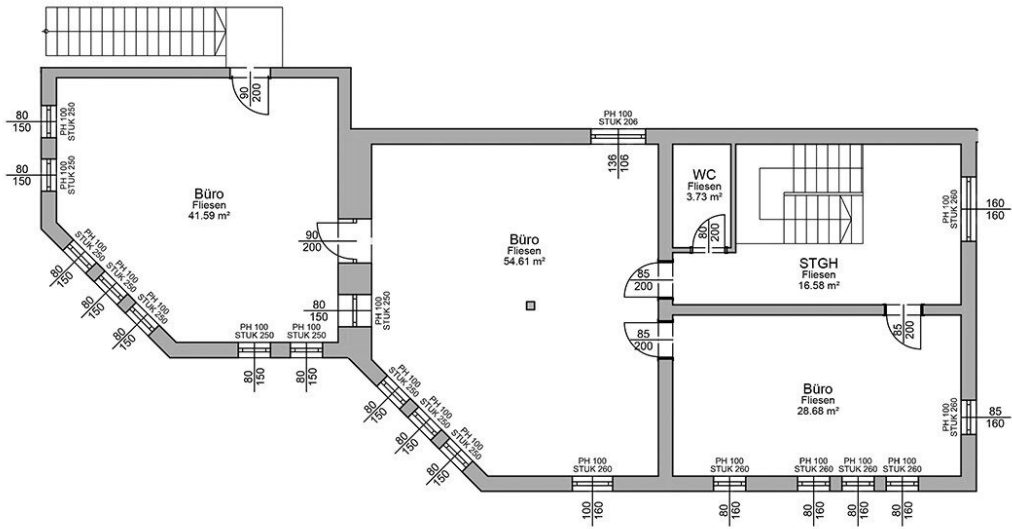








Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Objektbeschreibung

Modernisierte Gewerbeimmobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Diese großzügige und teilsanierte Industrie- und Gewerbeimmobilie bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen aus Produktion, Lager, Gewerbe, Technik oder Logistik. Die flexibel nutzbaren Flächen ermöglichen unterschiedlichste Betriebsformen und schaffen optimale Voraussetzungen für effiziente Arbeitsabläufe.

Neben großzügigen Produktions- und Lagerflächen stehen auch moderne Büro-, Aufenthalts-, Sanitär- und Umkleibereiche zur Verfügung. Ergänzend können zusätzliche Archiv- und Lagerflächen im Untergeschoss genutzt werden, welche bequem über einen vorhandenen Lasten- bzw. Warenlift erreichbar sind.

Umfangreiche Sanierungen & moderne technische Ausstattung

Nach dem Auszug des Vormieters wurde das Objekt umfassend modernisiert und saniert. Insgesamt wurden rund **300.000€ investiert**, wodurch sich die Immobilie heute in einem technisch und optisch sehr guten Zustand präsentiert.

Unter anderem wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- neues Dach auf Teilen der Produktionshalle
- neues Hörmann-Industrie-Sektionaltor
- Elektroanlage größtenteils erneuert
- komplette Erneuerung der Elektrik durch DURA Elektrotechnik
- neue 3-fach verglaste Fenster im Bürobereich
- neue Akustikdecken
- Büroflächen innen und außen frisch gestrichen

- großteils klimatisierte Büroflächen
- moderne EDV-/Netzwerkverkabelung

Die Immobilie bietet dadurch eine hochwertige Arbeitsumgebung für Produktion, Technik, Werkstatt, Lager oder innovative Gewerbebetriebe.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Die großzügigen Hallen- und Nebenflächen eignen sich hervorragend für unterschiedlichste Anwendungen:

- Produktion
- Montage
- Lager
- Logistik
- Werkstätte
- Technik- und Gewerbebetriebe
- Leichtindustrie

Die Kombination aus Hallenflächen, Bürotrakt, Sozialräumen, Archiv- und Kellerflächen ermöglicht einen äußerst effizienten Betriebsablauf an einem Standort.

Zusätzlich stehen großzügige Außenflächen und Parkmöglichkeiten zur Verfügung – ideal für Mitarbeiter, Kunden sowie Liefer- und Ladeverkehr.

Effiziente Infrastruktur & guter technischer Zustand

Beheizt wird das Objekt derzeit mittels Gasheizung. Durch die bereits erfolgte Dachsanierung wird mit deutlich reduzierten Heizkosten gerechnet.

Der neue Energieausweis weist folgende Werte aus:

- HWB: 58 kWh/m²a
- fGEE: 0,97

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst flexible und modernisierte Gewerbeimmobilie in attraktiver Lage nahe Linz – ideal für Unternehmen, die hochwertige Flächen mit Entwicklungspotenzial suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <4.000m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap