Vielseitige Gewerbeliegenschaft mit Büro & Hallenflächen auf 2.950 m²



Objektnummer: 7056/187

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4222 Langenstein
Baujahr:	1990
Zustand:	Teil_vollsaniert
Nutzfläche:	660,90 m²
Lagerfläche:	445,83 m²
Bürofläche:	180,14 m²
Keller:	34,93 m²
Heizwärmebedarf:	F 203,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	598.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

T +43 660 25 88 158

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


DONAU
WERKSTATT
Tischler-Ausbildung
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


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


zusätzlicher Grund
ca. 1.950m²
Büro
Sozialräume
Halle / Werkstatt
ca. 2950m²
Handymast
Zufahrt 2
Zufahrt 1
Nebengeb.
DORIS Landkarte


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


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


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


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


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


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


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


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


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


DAVID
BOGAN
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


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


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


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


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

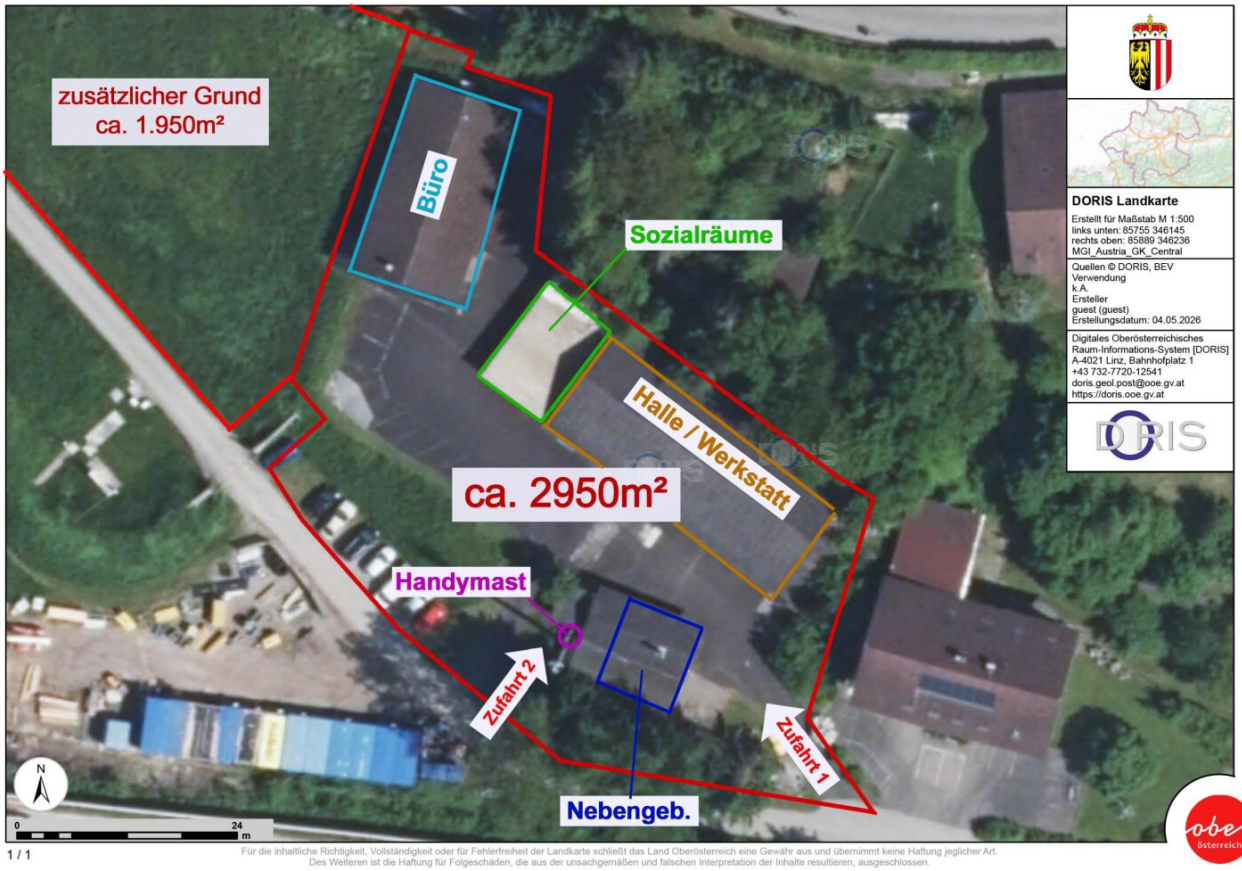

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


DONAU
WERKSTATT
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



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:500
links unten: 85755 346145
rechts oben: 85889 346236
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 04.05.2026

Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



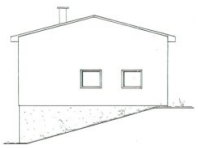
DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:500
links unten: 85755 346145
rechts oben: 85889 346236
MGI_Austria_GK_Central

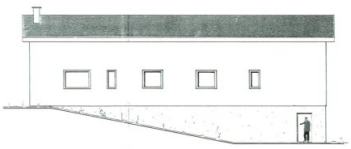
Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 04.05.2026

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

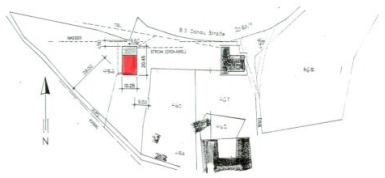
Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



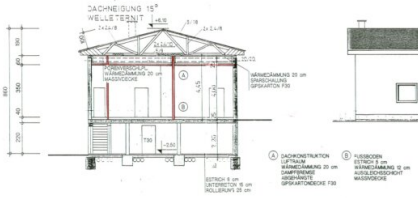
SÜDANSICHT



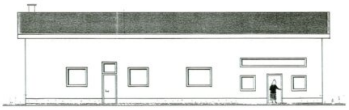
WESTANSICHT



LAGEPLAN M1:1000



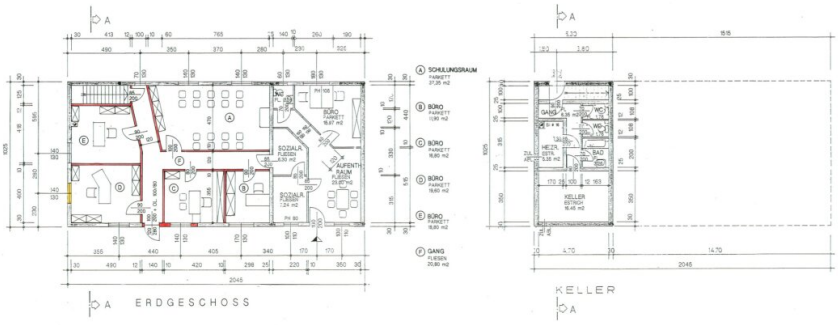
SCHNITT A – A



OSTANSICHT



SÜDANSICHT



ERDGESCHOSS

KELLER

Legende:
- Bestand
- Abtrag
- Stampfbeton
- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- Holz

HABAU

Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.
A-4320 Perg - Naarner Straße 31 - Telefon (07262) 2341-0

EINREICHPLAN M 1:100

OBJEKT: EINBAU VON BÜROS IN DER BESTEHENDEN HALLE

BAUHERR: FAHRNBERGER, ANGELIKA u. ANDR.

ANSCHRIFT: HAUPTSTR. 3, 4222 LANGENSTEIN

GEPLANT IN: LANGENSTEIN KG. LANGENSTEIN PARZ.NR. 456

BAUHERR: Fahrnberger

GRUNDEIGENTÜMER:

MITEIGENTÜMER:

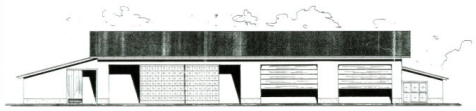
BAUFÜHRER: HABAU Hoch- u. Tiefbaugesellschaft mbH A-4320 Perg, Naarner Straße 31 Tel. (07262) 2341-0

PLANVERFASSER: HABAU Hoch- u. Tiefbaugesellschaft mbH A-4320 Perg, Naarner Straße 31 Tel. (07262) 2341-0

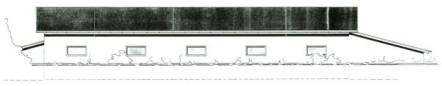
BEHÖRDE: Baupolizeiliche Bewilligung erteilt mit Bescheid vom 29.1.97 Zahl: 031/3/97 Langenstein, am 29.1.97 Der Bürgermeister:

NUTZFLÄCHE	BEBAUTE FLÄCHE	UMBAUTER RAUM
125,25 m2	145,00 m2	725,00 m3

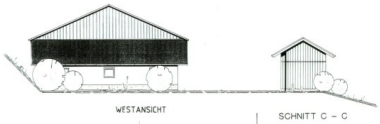
PARZ.GR.	PERS. AM	GEPR.	GEZ.	PLAN NR.
	12. 03. 1997		SP	V 1050/01



SÜDANSICHT



NORDANSICHT

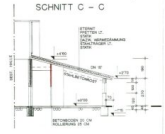


WESTANSICHT

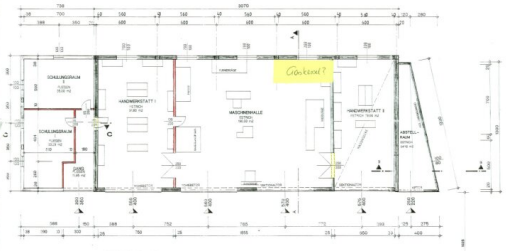
SCHNITT C – C



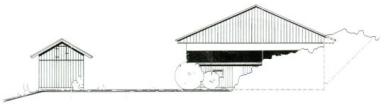
LAGEPLAN
M = 1: 1000



GRUNDRISS



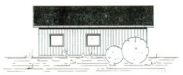
SCHNITT B – B



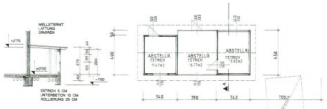
OSTANSICHT



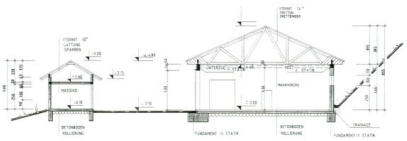
NORDANSICHT



SÜDANSICHT



GRUNDRISS



SCHNITT A- A

HABAU

Hoch- und Tiefbaugesellschaft mbH
A-4320 Perg - Naarner Straße 31 - Telefon (07262) 2341-0

EINREICHPLAN M 1:100

AUSBAU DER BEST. ABSTELLHALLE

BAUHERR: PISSENBERGER JOHANN u. ILMA

ANSCHRIFT: HAUPTSTR. 3, 4222 LANGENSTEIN

GRUNDEIGENTÜMER

BAUFÜHRER

PLANVERFASSER

HABAU

HABAU

BEHÖRDE

NUTZFLÄCHE

BEBAUTE FLÄCHE

UMBAUTER RAUM

PARZ.GR.

PARZ.NR.

GEZ.

PLAN NR.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare **Betriebsliegenschaft mit zwei eigenständigen Gebäuden** auf einem großzügigen Grundstück von ca. **2.950 m²**.

Die Liegenschaft besteht aus:

- einem **Bürogebäude** mit ca. 180 m² Nutzfläche
- einer **Halle/Werkstätte** mit ca. 445 m² Nutzfläche
- zusätzlichen Neben- und Personalräumlichkeiten
- einem **großen befestigten Freiplatz** für Lager, Parken oder Manipulation

Insgesamt stehen rund **660 m² Nutzfläche** zur Verfügung.

Nutzung & Potenzial

Die Liegenschaft wurde in den Jahren **1990 bis 1994** in ihrer heutigen Form errichtet und zuletzt unter anderem von einer Tischler-Ausbildungsstätte genutzt – was die gute Eignung für handwerkliche und produktionsnahe Betriebe unterstreicht.

Aufgrund der Widmung als Mischgebiet ergeben sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise:

- Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Tischlerei, Metallbau, Werkstätten)
- Lager- und Logistiknutzung
- Kleinproduktion / Fertigung
- Büro- und Dienstleistungsbetriebe

- Schulungs- oder Ausbildungsstätten

- Kombination aus Arbeiten und Verwaltung an einem Standort

Zustand & Technik

Die Gebäude präsentieren sich in einem **soliden technischen Zustand**, wobei die Ausstattung funktional und betrieblich gut nutzbar ist (u. a. Gas-Zentralheizung).

Der längere Leerstand hat sich teilweise auf den optischen Zustand ausgewirkt – **technisch** präsentiert sich die Liegenschaft jedoch **solide** und bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Weiterentwicklung.

Erweiterung & Zusatzoptionen

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich durch zusätzliche Optionen:

- **Direkt angrenzendes Grundstück (ca. 1.950 m², Widmung MB)** kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden

- Kaufpreis: **€ 248.000,-**

Ideal für Erweiterung, Neubau oder zusätzliche Freiflächen

- **Handymast auf der Liegenschaft (derzeit vermietet)**

- optional erwerbbar um **€ 98.000,-**

- nicht im Kaufpreis enthalten

Bei einem Gesamterwerb (Liegenschaft + Zusatzgrund + Mast) besteht **Verhandlungsbereitschaft** seitens der Verkäufer.

Fazit

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus:

- zwei getrennten Gebäuden (Büro & Halle)
- großzügiger Freifläche
- flexibler Widmung
- Erweiterungspotenzial

und eignet sich ideal für Unternehmen, die **einen funktionalen Standort mit Entwicklungsmöglichkeiten** suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap