

**Attraktive Gewerbeimmobilie mit vielseitigen  
Möglichkeiten in Linz zu verkaufen!**



Lager

**Objektnummer: 6271/23104**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	2.108,19 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	1.731,01 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	377,18 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

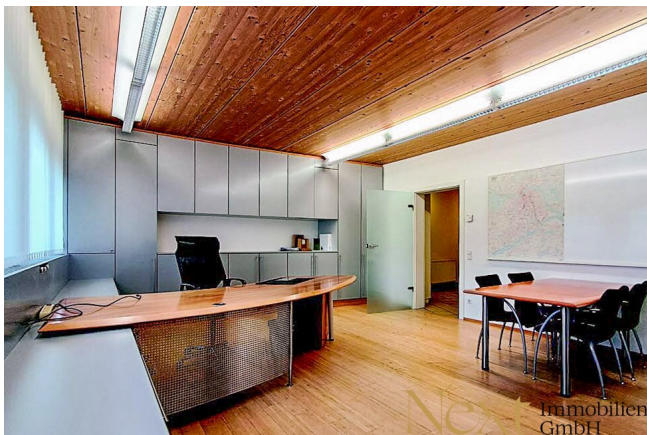


**Achim Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 886 135 30

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



## Objektbeschreibung

Moderne Gewerbeimmobilie mit Büro- & Produktionsflächen in Linz zu vermieten!

Diese äußerst gepflegte und laufend modernisierte Gewerbeimmobilie in Linz bietet mit ca. 2.108,19m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche und einem Grundstück von ca. 5.558m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für vielseitige gewerbliche Nutzungen. Errichtet im Jahr 2000 und zuletzt mit einem neuen Dach im Jahr 2025 ausgestattet, präsentiert sich die Liegenschaft in einem sehr guten Zustand und ist sofort bzw. nach Vereinbarung verfügbar.

Herzstück ist die großzügige Lager- bzw. Produktionshalle mit 1.731,01m<sup>2</sup> und einer Hallenhöhe von rund 8 Metern. Diese überzeugt durch ihre funktionale Ausführung mit robustem Betonboden, einer zulässigen Bodenbelastung von 50 kN/m<sup>2</sup> (5,0 t/m<sup>2</sup>) sowie der Eignung für die Achslasten eines 10-Tonnen-Staplers. Vier ebenerdige Tore sowie eine LKW-Zufahrt mit ausreichend Rangierflächen sorgen für eine optimale Logistik. Ein 5-t-Kran ist in der Halle vorhanden und kann bei Bedarf optional erworben werden. Ergänzt wird das Angebot durch flexibel nutzbare Freiflächen.

Der Bürotrakt mit 377,18m<sup>2</sup> bietet mehrere Räume, eine moderne Ausstattung und ist direkt mit der Produktionsfläche verbunden – ideal für effiziente Betriebsabläufe.

Technisch ist die Immobilie bestens aufgestellt und verfügt unter anderem über Starkstrom, Druckluft sowie eine nachhaltige Hackschnitzelheizung und eine Photovoltaikanlage mit ca. 65kW. Das vollständig asphaltierte Grundstück bietet aktuell ca. 14 Stellplätze mit Erweiterungspotenzial und ist optimal für Liefer- und Schwerverkehr geeignet.

Die Lage im Linzer Industriegebiet gewährleistet eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz, insbesondere an die Autobahnen A1 und A7, und schafft damit ideale Rahmenbedingungen für einen effizienten Betriebsstandort.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Mobilfunkmast, der zusätzliche Einnahmen generiert. Diese beliefen sich im letzten Jahr auf € 13.210,73 und werden jährlich entsprechend der Indexierung angepasst.

**KAUFPREIS:**

€ 2.900.000,00

Der 5-t-Kran ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann optional um € 25.000,00 netto zzgl. 20

% USt erworben werden.

Widmung: Betriebsbaugebiet

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% zzgl. USt des Bruttoverkaufspreises zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap