

# Flexibel nutzbares Gewerbeobjekt in Toplage von Linz zu kaufen



Zubau Lagerhalle

**Objektnummer: 6271/23178**

**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>Baujahr:</b>	1974
<b>Nutzfläche:</b>	3.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 215,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	4.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

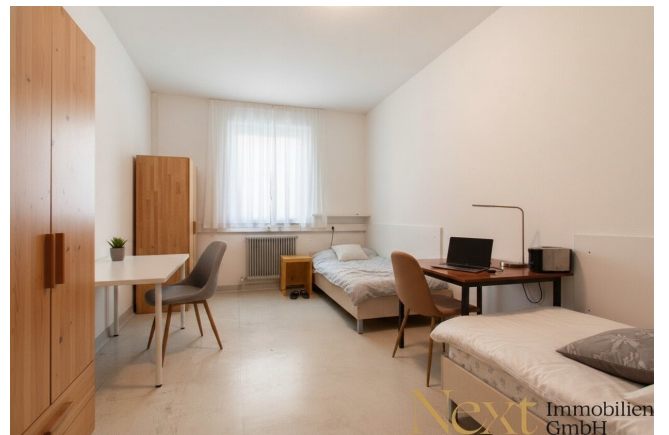
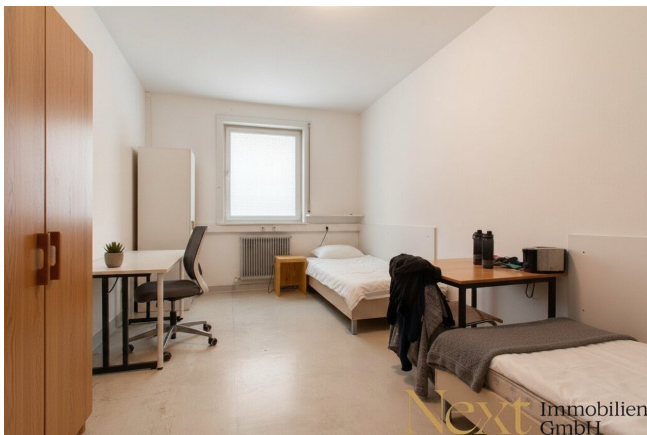
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

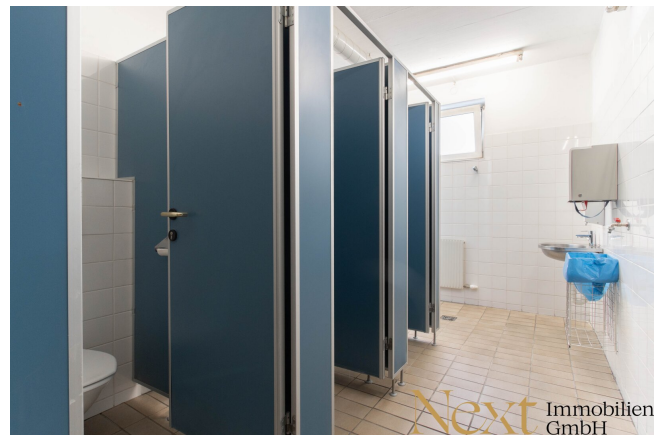
T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

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























## Objektbeschreibung

Flexibel nutzbares Gewerbeobjekt in Toplage von Linz zu kaufen!

Dieses vielseitig nutzbare Gewerbeobjekt überzeugt durch seine umfangreichen Lager-, Werkstatt- und Betriebsflächen. Die Liegenschaft eignet sich ideal für Produktions-, Logistik-, Lager- oder Werkstattbetriebe und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Branchen. Das 3-stöckige Gebäude (Gebäude 1) wird grossteils als Arbeiterwohnheim genutzt (im 1.OG und 2.OG). Für Arbeiterheimbewohner ist zudem ein separater Nachtzugang vorhanden. Im Erdgeschoss des Arbeiterwohnheims stehen sechs separate Lagerflächen mit Doppeltoren (Höhe von ca. 2,63m und einer Breite von ca. 2,40m) sowie kleinteilige Büroflächen zur Verfügung. Die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt rund drei Meter.

Die technische Ausstattung des Objekts umfasst eine Gasheizung sowie eine Solaranlage am Dach zur Warmwasseraufbereitung. Klimageräte sind nicht vorhanden. Am Gelände befindet sich ein eigener Brunnen, weiters verfügt die Liegenschaft über eine Dieseltankstelle mit einem Fassungsvermögen von ca. 20.000 Litern. Zusätzlich sind zwei Ölabscheider sowie zwei Retentionsbecken vorhanden. Ein Bescheid gemäß §82b liegt vor. Sämtliche Elektrozertifikate beziehungsweise technische Prüfungen, wie etwa Blitzschutz, Rolltore oder die RWA-Brandrauchentlüftung, wurden ordnungsgemäß lt. Eigentümer überprüft.

Das 2te am Grundstück befindliche Gebäude (Gebäude 2) (2-geschoßiges Lager) ist teilweise beheizt, die übrigen Lagerflächen sind als Kaltlager ausgeführt. Die Traglast im Lagerbereich des ersten Obergeschosses beträgt lt. Beschriftung ca. 500 kg/m<sup>2</sup>.

Die Halle 1 (östlich) des Gebäudes 2 wird derzeit als Werkstatt genutzt und ist beheizt. Das Einfahrtstor verfügt über eine Breite von ca. 4,10m sowie eine Höhe von ca. 4,00m. Auch die Raumhöhe der Halle beträgt ca. 4,00m und bietet somit ausreichend Platz für unterschiedlichste Werkstatt- oder Servicearbeiten. Darüberliegend befindet sich noch das Lager im 1.OG (zugänglich über Halle 2 westlich).

Die Halle 2 (westlich) des Gebäudes 2 ist unbeheizt und teilweise als Flugdach 3 seitige verschlossen ausgeführt und erstreckt sich über ein Erdgeschoss sowie ein erstes Obergeschoss, welche durch eine interne Verbindungsstiege miteinander verbunden sind. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Falttor mit einer Breite und Höhe von jeweils ca. 5m. Die Halle 2 weist im Erdgeschoss eine Länge von ca. 45,00m und eine Breite von ca.15,00m auf. Die Höhe bis zum 1.OG beträgt ca. 3,80m.

Die Höhe des Lagers im 1.OG des Gebäudes 2 beträgt von ca. 3,30m bis ca. 4,80m (Satteldach).

Die ungefähre Gesamtnutzfläche (Planunterlagen teilweise nicht leserlich und sohin Schätzungen) der gesamten Gebäude (1+2) beträgt ca. 3.000m<sup>2</sup> zzgl. Freiwaschplatz (ca. 113m<sup>2</sup>) und asphaltierter Freifläche für Freilager oder Parkplätze.

Die komplette Liegenschaft wird an Sie bestandsfrei übergeben.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage. Die Anschlussstelle Franzosenhausweg der A7 Mühlkreisautobahn befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit des Linzer Stadtgebiets sowie der Westautobahn A1.

Westlich, angrenzend am Nachbargrundstück GNr. 811/3, befindet sich ein kleiner Teil des Grundstückes mit der Planzeichenverordnung Ff (Freihaltegebiet/Freifläche/Bepflanzung).

Der Weidinger Bach befindet sich zwischen dem Grundstück und der Autobahn A7/A1.

Lt. HORA-Karte befindet sich das Grundstück im 30-jährigen Hochwassergebiet.

KAUFPREIS: EUR 4.200.000,- netto ohne USt

Widmung: B - Betriebsbaugebiet

Sicherheitszone Luftfahrt

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)

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap