Vollvermietete Werk- und Produktionshalle im Industriepark EURO NOVA bei Arnoldstein in Kärnten



Außenansicht Immobilie

Objektnummer: 3754/984

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Industriestraße 9
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Baujahr:	1974
Nutzfläche:	4.907,00 m²

Provisionsangabe:

163.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43 463 503 944
H +43 664 266 32 96

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

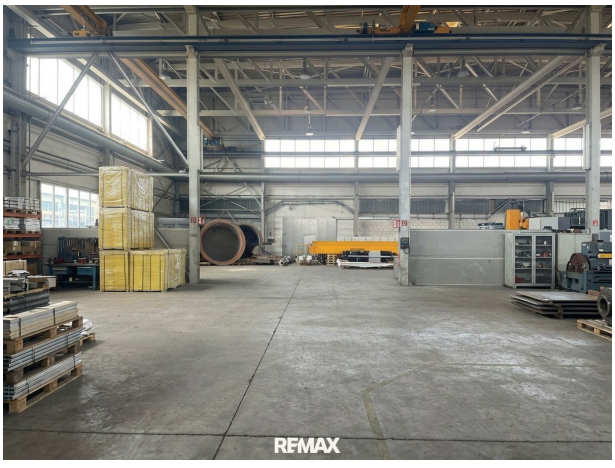

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Vollvermietete Werk- und Produktionshalle im Industriepark EURO NOVA bei Arnoldstein in Kärnten

Zum Verkauf steht eine hochwertige Werk- und Produktionshalle im Industrie- und Gewerbepark **EURO NOVA in Arnoldstein**, einem der attraktivsten Wirtschaftsstandorte im Dreiländereck Österreich/Italien/Slowenien.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem **8.607 m² großen Industriegrundstück** und verfügt über eine **Gesamtnutzfläche von 4.907 m²**. Das Objekt wurde ursprünglich im Jahr 1974 errichtet und in den Jahren **2010 bis 2011 umfassend generalsaniert und modernisiert**.

Es gibt zwei Erwerbsoptionen:

- Share Deal – Übernahme von 100 % der Geschäftsanteile der Firma, die die Halle verkauft
- Asset Deal

Die Immobilie überzeugt durch ihre flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, eine ausgezeichnete technische Ausstattung sowie ihre strategisch hervorragende Lage mit direkter Anbindung an Autobahn, Bahn und internationale Märkte.

Investment-Highlights:

- 100 % vermietete Gewerbeimmobilie
- Jährliche Nettomieteinnahmen: € 302.000,-
- Mietverträge mit jährlicher Indexanpassung von ca. 2 % p.a.
- Bereits bestehende Liste potenzieller Nachmieter bei Freiwerden von Flächen
- Attraktiver Industriestandort im Dreiländereck Österreich/Italien/Slowenien

- Direkter Anschluss an die A2 Südautobahn und Güteranschlussbahn
- Großzügige Hallenflächen mit Krananlagen
- 700 kW Stromnutzungsrecht vorhanden
- Umfangreiche Generalsanierung 2010/2011
- Gute Drittverwendungsfähigkeit für Produktion, Logistik und Industrie

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich direkt im Industriepark EURO NOVA Arnoldstein, einem etablierten Industrie- und Gewerbepark mit mehr als 40 Unternehmen.

Verkehrsanbindung:

Straße

- Direkter Anschluss an die A2 Südautobahn
- Anbindung an die B83 Kärntner Straße
- Anschluss an die Gailtal-Bundesstraße und den Gailtal-Zubringer
- Direkte Verbindung nach Slowenien über die Wurzenpass-Bundesstraße
- Autobahnkreuz Villach (A2, A10, A11) in nur ca. 15 km Entfernung

Bahn

- Bahnhof Arnoldstein mit direkter Anbindung an die Südbahn
- Güteranschlussbahn im Industriepark EURO NOVA
- Hauptbahnhof Villach in ca. 23 km Entfernung

Internationale Flughäfen

- Flughafen Klagenfurt: ca. 61 km
- Flughafen Ljubljana: ca. 114 km

Entfernung zu überregionalen Zentren

- Wien: ca. 370 km
- München: ca. 340 km
- Ljubljana: ca. 117 km
- Udine: ca. 110 km

Grundstück:

Die ca. 8.607 m² Fläche sind als „Bauland-Industriegebiet“ gewidmet.

Es gelten die Bestimmungen des örtlichen Bebauungsplans sowie die Auflagen gemäß Bescheid VLA-BA-1134/2007 (024/2010).

Flächenübersicht:

Nutzung	Fläche
Büro- und Sozialtrakt	195 m²
Produktionshalle 1	2.056 m²
Produktionshalle 2	902 m²
Produktionshalle 3	566 m²
Lagerhalle	513 m²
Betriebsfeuerwehr	322 m²
Farben- und Lacklager	14 m²
Wasseraufbereitung	30 m²

Lagerraum	309 m²
Gesamtnutzfläche	**4.907 m²**

Gebäude und Bauweise:

Die Liegenschaft besteht aus:

Produktionshalle 1

- Raumhöhe ca. 10 m
- Stahlskelettkonstruktion
- Gedämmte Trapezblechfassade
- Satteldach
- Flexible Trennwand (ca. 4 m Höhe)
- Vier Hallenkräne

Produktionshallen 2 und 3

- Raumhöhe ca. 5,4 m
- Stahlbetonkonstruktion
- Flachdachkonstruktion

- Umlaufende Fensterbänder
- Sozialräume, Beizanlage, Lager- und Feuerwehrflächen integriert

Die Hallen sind von allen vier Seiten zugänglich und verfügen über großzügige, vollständig asphaltierte Außenflächen.

Technische Ausstattung:

Krananlagen

- 1x 10 t Hallenkran
- 4x 5 t Hallenkräne
- 1x 2 t Portalkran

Energie und Elektro

- 700 kW Stromnutzungsrecht
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation (2011)
- Sechs neue Verteileranlagen
- Neue Kabeltassen, Beleuchtung und Leistungszähler

Heizung und Lüftung

- Dampfumwandler-Luftheizung (GEA)

- Radiatoren im Sozialtrakt
- Natürliche Be- und Entlüftung
- Mechanische Lüftung im Farben- und Lacklager
- Lüftungsanlage in der Beizerei

Sicherheit

- Brandmeldeanlage
- Fluchtwegeorientierung
- Blitzschutzanlage
- Schaumsprinkleranlage installiert

Durchgeführte Generalsanierung 2010/2011:

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Sandstrahlen, Verstärkung und Neubeschichtung der Stahlkonstruktion
- Komplette Dachsanierung mit Wärmedämmung und Isolierung
- Erneuerung der Fassaden
- Erneuerung sämtlicher Fenster und Lichtbänder

- Neuer monolithischer Industrieboden in Halle 1
- Säurebeständiger Bodenaufbau in der Beizerei
- Komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- Vollständige Sanierung des Sozialtrakts und der Sanitäranlagen
- Sanierung der Roll- und Sektionaltore
- Einbau neuer Hallenkräne

Der Gesamtzustand der Immobilie ist als gut bis teilweise neuwertig zu bezeichnen.

Vermietungssituation:

Die Liegenschaft ist aktuell **zu 100 % vermietet**.

- Nettomieteinnahmen: **EUR 302.000 p.a.**
- Jährliche Indexanpassung: ca. **2 %**
- Stabile Vermietungssituation
- Der Verkäufer hat bereits eine Vormerkliste potenzieller Nachmieter, wodurch auch bei zukünftigen Fluktuationen eine Unterstützung für hohe Vermietungssicherheit gegeben ist.

Fazit:

Diese vollvermietete Werk- und Produktionshalle stellt eine seltene Investitionsmöglichkeit in

einem wirtschaftlich attraktiven Industriestandort Kärntens dar. Die Kombination aus langfristig gesicherten Mieteinnahmen, moderner technischer Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung im Dreiländereck sowie einer hohen Drittverwendungsfähigkeit macht die Liegenschaft sowohl für institutionelle Investoren als auch für strategische Erwerber besonders interessant.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieser Gewerbeimmobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <775m
Apotheke <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.350m
Kindergarten <1.175m

Nahversorgung
Supermarkt <525m
Bäckerei <1.175m

Sonstige
Geldautomat <1.300m
Bank <1.300m
Polizei <1.150m
Post <1.300m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.025m
Bahnhof <1.050m
Flughafen <5.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap