

## Gewerbeimmobilie mit Mieterträgen und Eigennutzungspotenzial - Nähe Salzburg



**Objektnummer: 531/1852**

**Eine Immobilie von Grosschädl Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5302 Henndorf am Wallersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	680,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	680,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	540,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	15
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	1.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Laufzeitabhängig, max. 3 Bruttomonatsmieten (Gesamtmiete+Nebenkosten) zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerhard Grosschädl

Grosschädl Immobilien GmbH  
Karl Böttinger Straße 35  
5020 Salzburg

T +43 662 / 48 11 67  
H +43 664 / 45 31 338





**Grosschädl Immobilien**  
GmbH



**Grosschädl Immobilien**  
GmbH

## Objektbeschreibung

# Multifunktionale Gewerbeimmobilie mit Mieterträgen und Eigennutzungspotenzial - Nähe Salzburg

## Standort des Betriebsobjektes

Gewerbelage Henndorf, verkehrsgünstig, wenige Autominuten zu den Autobahnanschlüssen A1 Thalgau oder Wallersee

## Allgemeines zum Betriebsobjekt

- Modernisiert im Jahr 2026
- Halle, Büro/Showroom und Lager vermietet
- ebenerdig befahrbar, 2 Doppelflügeltore, Anlieferungsschleuse
- 3-Zimmer-Betriebswohnung vermietet
- LKW-taugliche Zufahrt und ebenerdige Anlieferung
- Wahlweise: UG Lager mit Abfahrtsrampe zur Eigennutzung oder vermietet

## Größe, Aufteilung, Nutzung

- **EG:** ca. 470 m<sup>2</sup> (ca. 390 m<sup>2</sup> Halle/Lager/Werkstatt, ca. 80 m<sup>2</sup> Büro mit Empfang, Showroom und Sozialräumen)
- **1. OG:** ca. 60 m<sup>2</sup> Betriebswohnung (vermietet)
- **UG:** ca. 150 m<sup>2</sup> Lager- und Haustechnikflächen mit eigener Abfahrtsrampe

- Ca. 15 PKW-Stellplätze sowie Freilagerflächen

## **Energieeffizienz**

HWB: 102, fGEE 1,02

## **Parken**

ca. 15 Außenstellplätze

**Interessiert? Für weitere Informationen zu diesem Objekt fordern Sie einfach unser Exposé an.**

Ähnliche Objekte finden Sie auch auf unserer Homepage: [www.grosschaedl-immo.at](http://www.grosschaedl-immo.at)

**Details erhalten Sie gerne über unsere Kanzlei wir bitten jedoch um Verständnis, dass wir Anfragen, auf Grund der Sorgfalts- und Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur mit Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.**

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 <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m



**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.