

**Gewerbeimmobilie mit Lager-, Büro- und  
Schauraumflächen in Timelkam zu vermieten!**



Lager I

**Objektnummer: 6271/23539**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Halle / Lager / Produktion |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4850 Timelkam              |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 1.325,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 1.125,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Bürofläche:</b>       | 200,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 7.917,00 €                 |
| <b>Kaltmiete</b>         | 7.917,00 €                 |
| <b>USt.:</b>             | 1.583,40 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

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





## Objektbeschreibung

Großzügige Lagerhalle mit Büro- und Schauraum in zentraler Lage von Timelkam zu vermieten!

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Lage von Timelkam und bietet eine ideale Kombination aus Lager-, Büro- und Schauraumflächen.

Die Liegenschaft verfügt über eine ca. 1.125m<sup>2</sup> große Lagerhalle sowie ca. 200m<sup>2</sup> Büro- und Schauraumfläche, wovon sich ca. 150m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 50m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss befinden.

Die unbeheizte Lagerhalle (Kalthalle) verfügt über eine Hallenhöhe von ca. 8,40m sowie eine Binderunterkante von ca. 4,74m. Ein Schiebetor mit ca. 6,95m Breite und 4,17m Höhe ermöglicht eine komfortable Anlieferung. Das Dach wurde bereits erneuert.

Zusätzlich stehen ein großzügiger Vorplatz mit Flugdach (ca. 50x x 4m) sowie ein weiteres Vordach mit ca. 16m x 8m und einer Höhe von ca. 4,56m zur Verfügung. Ausreichend Parkplätze direkt am Objekt ergänzen das Angebot.

Die Liegenschaft befindet sich in einem etablierten Gewerbeumfeld in Timelkam und überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage. Die nahegelegene B1 ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit von Vöcklabruck und eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Auch die A1 Westautobahn ist gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger befinden sich in der näheren Umgebung.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Lager monatl. netto: € 6,15/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Büro monatl. netto: € 5,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto Lager monatl. netto: in Berechnung (exkl. Strom und Heizung)
- Betriebskosten-Akonto Büro monatl. netto: in Berechnung (exkl. Strom und Heizung)
- Stromkostenpauschale Lager monatl. netto: € 0,58/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Stromkostenpauschale Büro monatl. netto: € 2,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Widmung: B - Betriebsbaugelände

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 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap