

**550m<sup>2</sup> Lagerhalle beheizt inkl. Büro**



01 Titelbild Halle B

**Objektnummer: 3471**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Ottstorfer Berg 50
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	550,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #668d4c; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,07
Kaltmiete (netto)	3.575,00 €
Kaltmiete	3.575,00 €
Infos zu Preis:	

Miete netto inkl. BK zzgl. 20% USt, exkl Strom (Zähler), exkl Heizung (ca. 0,9 €/m<sup>2</sup>, Zähler)

### Provisionsangabe:

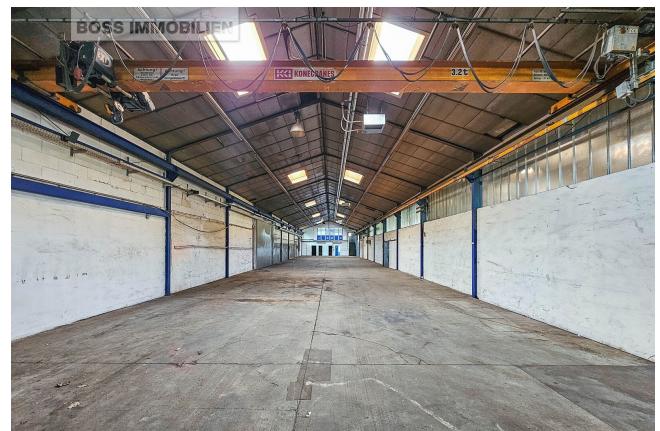
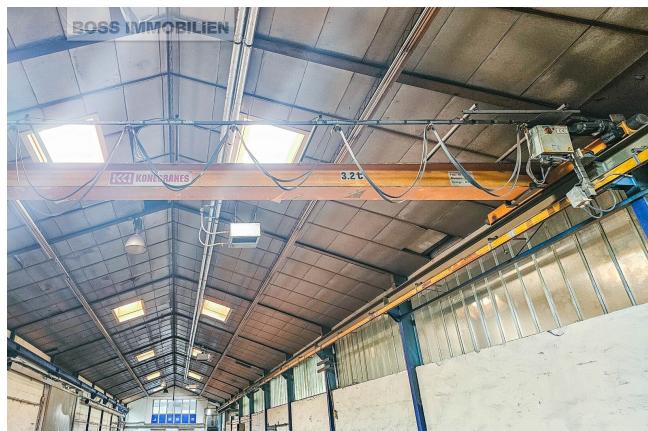
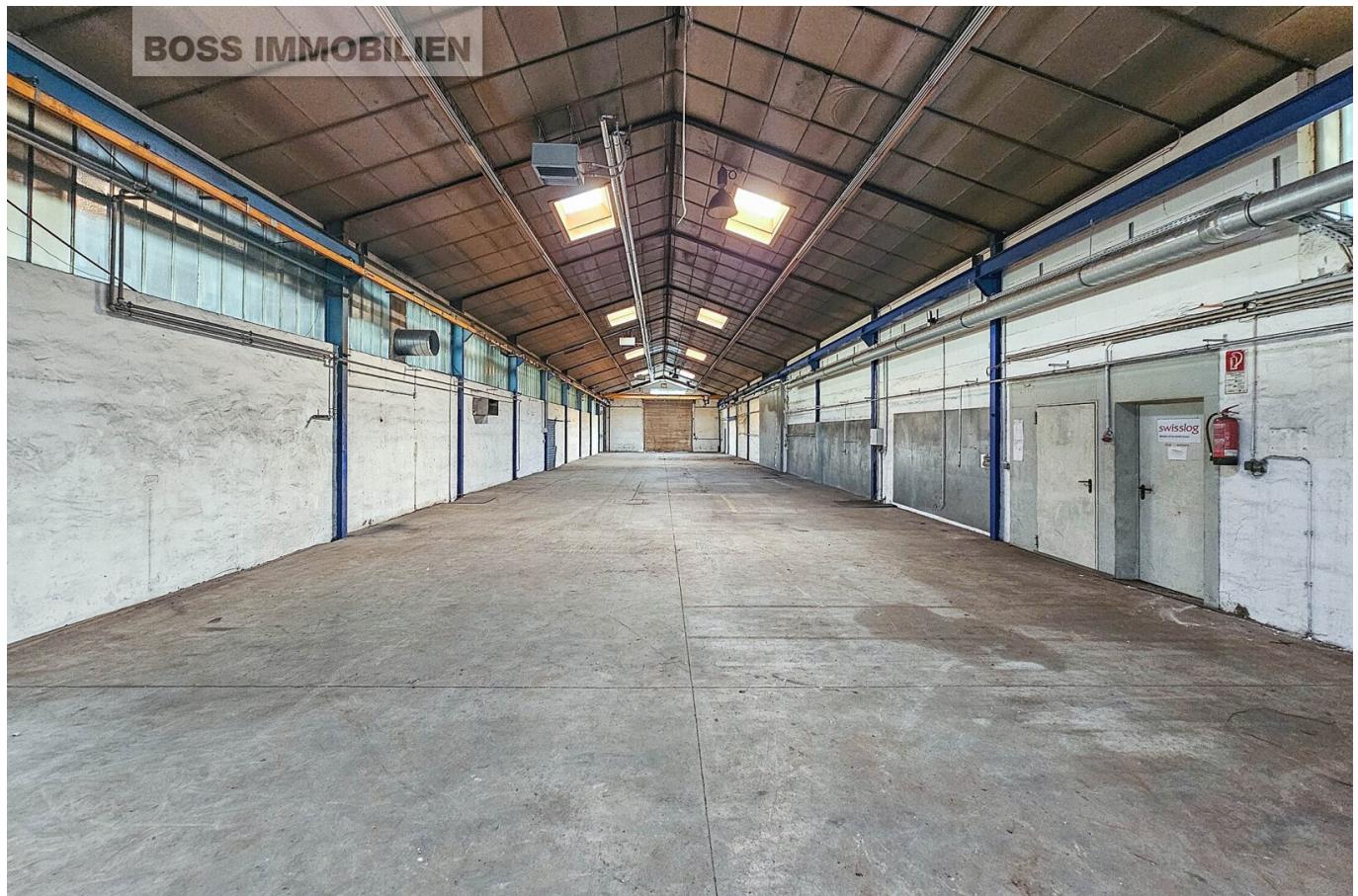
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

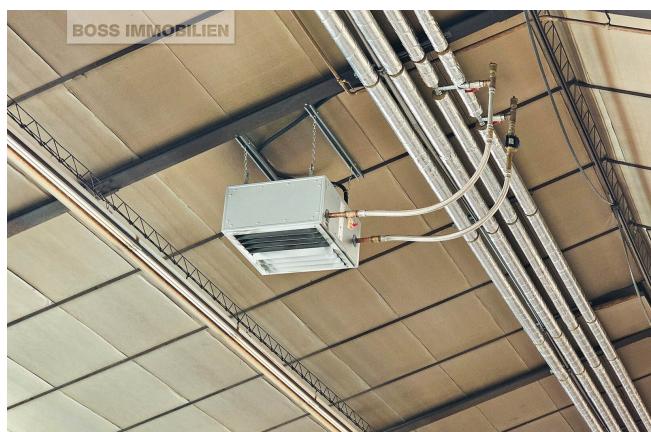
## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun







**BOSS IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)



**BOSS IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

GEPRÜFTE QUALITÄT

**ÖGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH**

**HERAUSRAGENDER MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regelmäßigem Engagement, Test 07/2025, ogeat/6489

**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2026

# Objektbeschreibung

Willkommen zu einem herausragenden Angebot im Herzen eines lebendigen Betriebsgebiets! Diese Immobilie bietet drei geräumige Hallen, die sich ideal für verschiedenste geschäftliche Aktivitäten eignen. Hier sind die Details, die Ihr Interesse wecken werden:

## Hallengrößen:

- Halle B: 500 m<sup>2</sup> + 50m<sup>2</sup> Büro
- Halle A: 570 m<sup>2</sup> (vermietet)
- Halle C: 750 m<sup>2</sup> (vermietet)

Diese diversifizierten Hallengrößen bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten für Unternehmen unterschiedlicher Größenordnungen und Geschäftsbereiche. Von kleineren Start-ups bis hin zu etablierten Unternehmen – hier findet jeder den passenden Raum für sein Vorhaben.

## Büroflächen:

Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Büroflächen in den Hallen besteht die Möglichkeit, weitere Büroflächen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis zu 280 m<sup>2</sup> im Bürogebäude anzumieten. Diese Erweiterungsoption bietet Ihnen die Flexibilität, ihren Raumbedarf entsprechend ihren individuellen Anforderungen anzupassen und zu optimieren.

## Hallenvermietung:

- Halle/Büro: 6,50 Euro/m<sup>2</sup> (Miete inklusive Betriebskosten, exklusive Strom, exklusive Heizung)

## Nebenkosten:

- Strom wird direkt mit dem Versorger abgerechnet.
- Heizung erfolgt nach Verbrauch (bisher 0,8 bis 0,95 Euro/m<sup>2</sup>).

## Ausstattung:

- Das angrenzende Bürogebäude verfügt über einen Waschraum mit Duschen und WC für den Komfort Ihrer Mitarbeiter.
- Halle B ist mit eigenen Waschräumen und zwei Toiletten ausgestattet, bietet jedoch keine Duschen.

## Außenflächen:

Außenflächen sind nicht inbegriffen, können jedoch separat angemietet werden.

### **Lagevorteil:**

Die Hallen liegen in einem Betriebsbaugebiet, was die Erlangung von Betriebsgenehmigungen für den Mieter erleichtert.

Diese Immobilie bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch Flexibilität und Annehmlichkeiten, um Ihren geschäftlichen Anforderungen gerecht zu werden. Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit zu nutzen und kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren!

### **Interesse?**

Wir begleiten Sie gerne - vom kostenlosen Besichtigungstermin bis zur Übergabe! Rufen Sie mich jetzt unter 0664/8585218 an und sichern Sie sich Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin!

Schöne Grüße  
*Ihr Thomas Zitta*

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. 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.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <2.875m

Apotheke <3.150m

Klinik <3.375m  
Krankenhaus <4.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.725m  
Kindergarten <1.150m  
Universität <3.700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.350m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <3.550m

### **Sonstige**

Bank <1.200m  
Geldautomat <2.100m  
Post <2.825m  
Polizei <2.850m

### **Verkehr**

Bus <1.225m  
Autobahnanschluss <4.200m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap