

# Multifunktionale Gewerbeflächen "Automotive" - Salzburg Süd | Hallein-Taxach



**Objektnummer: 523/1181**

**Eine Immobilie von Realwert-Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Halle / Lager / Produktion               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5400 Hallein                             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 155,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 843,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 345,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 312,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 20                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 162,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,23                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 12.000,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 12.494,67 €                              |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 14,23 €                                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 494,67 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 2.498,93 €                               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Lainer**





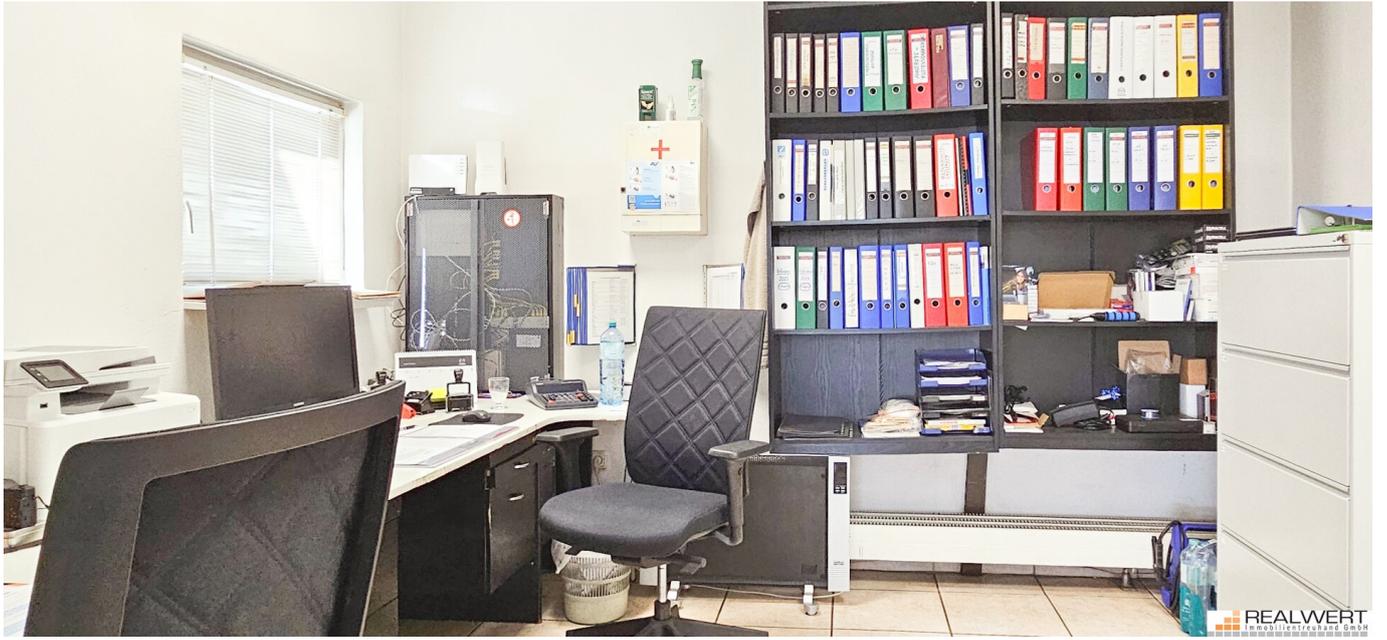
REALWERT  
Immobilienvermittlung GmbH



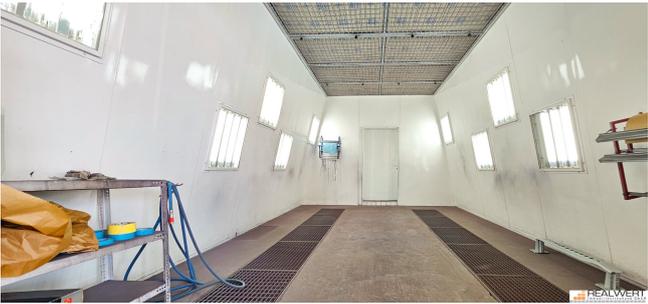
REALWERT  
Immobilienvermittlung GmbH



REALWERT  
Immobilienvermittlung GmbH











REALWERT  
Immobilienmakler GmbH

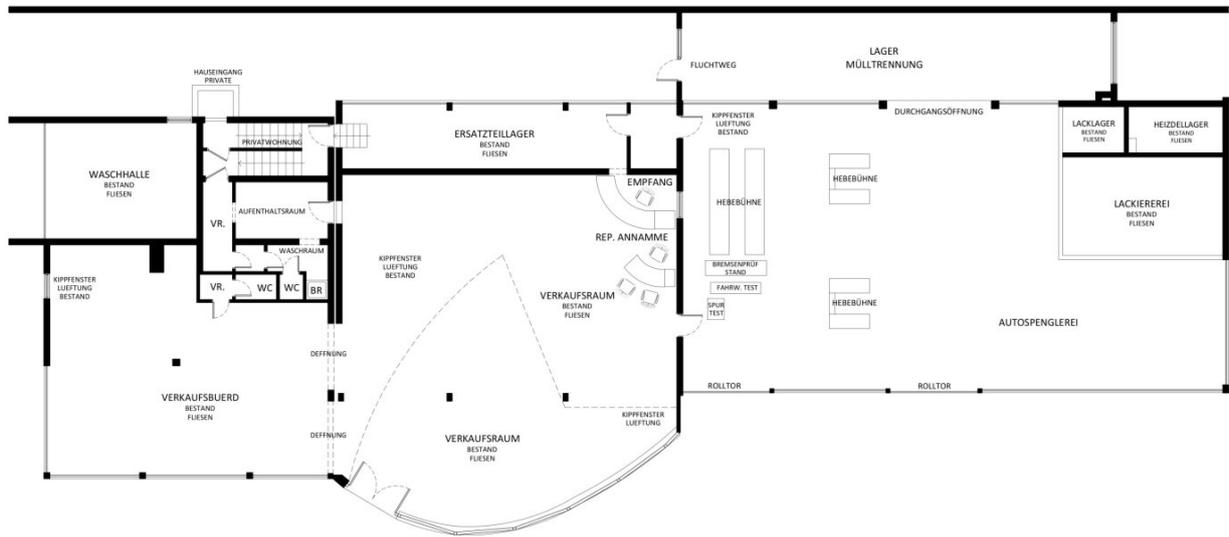


REALWERT  
Immobilienmakler GmbH



REALWERT  
Immobilienmakler GmbH





**GRUNDRISS EG**

# Objektbeschreibung

## MULTIFUNKTIONALE GEWERBEFLÄCHEN SALZBURG SÜD | HALLEIN-TAXACH

### 1 | Lage

Das Gewerbeobjekt liegt in der Salzburgerstraße im Halleiner Ortsteil Taxach. Die Bushaltestelle „Taxach Brückenwirt“ befindet sich in rund 650 m Entfernung; von dort fährt die Linie 35 in etwa zehn Minuten bis zum Bahnhof Hallein. Der Bahnhof selbst liegt ca. 5,5 km entfernt. Zum Stadtzentrum Hallein (Stadtbrücke) sind es ca. 5,0 km. Die Anschlussstelle Hallein der A 10 Tauernautobahn ist mit dem Pkw in knapp 4,0 km erreichbar. Der Flughafen Salzburg liegt rund 15 km, die Salzburger Altstadt ca. 11 km entfernt.

### 2 | Gebäude – Allgemein

Ursprünglich errichtet 1970 in massiver Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise, bis 2014 laufend erweitert und erneuert, präsentiert sich das eingeschossige Gewerbeobjekt in gepflegtem Zustand. Die Hallenflächen liegen ebenerdig; eine betriebseigene Wohnung nimmt das gesamte erste Obergeschoss des Haupthauses ein und ist über eine innenliegende Treppe erschlossen.

### 3 | Objekt

#### ***Gewerbeflächen Erdgeschoß (ca. 657 m<sup>2</sup> Nutzfläche)***

Die Nutzfläche beträgt ca. 843 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 312 m<sup>2</sup> auf verglaste Verkaufsräume mit angeschlossenes Büro und Annahmezone. Der Werkstattkern verfügt über drei Hebebühnen, Brems-, Fahrwerks- und Spurprüfstände; eine separate Lackierkabine mit Lacklager in einem Gesamtausmaß von ca. 345 m<sup>2</sup>. Zwei LKW-taugliche Rolltore, belastbare Industrieböden und großzügige Spannweiten erlauben flexible Nutzung für Handel, Gewerbe, Produktion oder auch Logistik.

#### ***Betriebswohnung - Büroflächen (1. OG, ca. 155 m<sup>2</sup> Nutzfläche)***

Im ersten Obergeschoss liegt eine großzügige Betriebs- bzw. Dienstwohnung. Der Hauptteil umfasst ein mehrere, in etwa gleich große Zimmer, ein helles Wohnzimmer mit durchgehender Balkonfront sowie vorliegender Terrasse, und zwei Badezimmer. Dieser Bereich ist derzeit verbunden, könnte jedoch wieder in zwei separate Einheiten unterteilt werden.

#### ***Kellerflächen***

Das Hauptgebäude ist unterkellert und beherbergt ein weitere Lagerflächen (derzeit Reifenlager), die Haustechnik (Öl-Zentralheizung), sowie eine Autowaschanlage, welche von der Gebäudeseite über eine Rampe befahrbar ist.

#### **4 | Parken | Freiflächen**

Vor dem Gebäude stehen rund 880 m<sup>2</sup> befestigte Freifläche zu Lagerzwecken, oder für Kunden- und Mitarbeiterparkplätze sowie für LKW-Rangiermanöver zur Verfügung.

#### **5 | Mietkonditionen**

Der Hauptmietzins für das Gesamtobjekt inklusive aller Gebäudeteile und Freiflächen beträgt **EUR 12.000,00** netto pro Monat. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich aktuell auf ca. **EUR 500,00** netto zzgl. der Heizkosten. Vermieterseits kann ein langfristiges Mietverhältnis angeboten werden. Eine Befristung bis zu zehn Jahren ist möglich. Bezug nach Vereinbarung.

#### **6 | Fazit | Zusammenfassung**

- + Flexible Kombination aus Showroom, Werkstatt und Lager
- + Großzügige Betriebswohnung im Obergeschoss - teilbar; Nutzung ebenfalls als Büro möglich
- + Sichtlage an der Bundesstraße B159 und nur ca. 4 km zur A 10
- + Komplettes Werkstatt- und Lackierequipment ablösbar
- + Rund 880 m<sup>2</sup> Freifläche für Parken oder Außenlager

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

- Arzt <1.000m
- Apotheke <2.500m
- Klinik <7.000m
- Krankenhaus <5.500m

##### **Kinder & Schulen**

- Schule <1.000m
- Kindergarten <2.000m
- Universität <1.000m
- Höhere Schule <2.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap