

**Büro (Neubau) im 1.OG mit Lift Vermietung Gewerbeobjekt  
- 4030 Linz, Im Südpark**



Büro

**Objektnummer: 0004006264**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Nutzfläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,54
<b>Gesamtmiete</b>	3.375,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.812,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.812,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

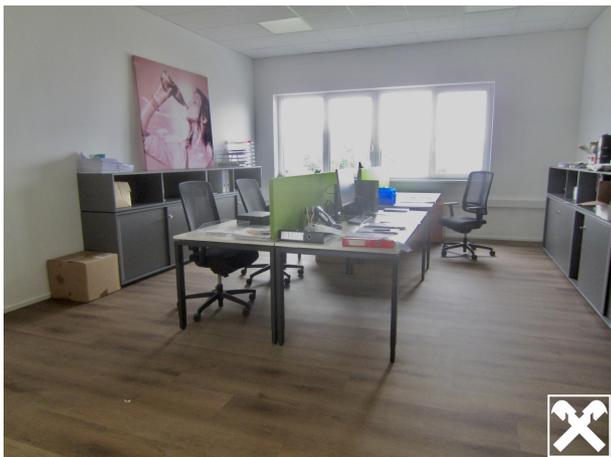


### Josef Riederer

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 34458  
H +43 676 8142 1758

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















# Objektbeschreibung

## Neuwertige Gewerbeliegenschaft

### (Schwerpunkt Lebensmittelhandel/Lager/Kühlung/Logistik)

Verwertung erfolgt im Zuge eines Insolvenzverfahrens durch den Insolvenzverwalter. Im Falle des Zuschlages an die Pfandgläubigerin, der Raiffeisenbank Region Eferding eGen, wäre die Anmietung der Gesamtfläche oder von Teilflächen möglich. Die angegebene Mietpreisvorstellung versteht sich als Basispreis (Orientierung am Schätzgutachten) und ohne Betriebskosten ohne MwSt. Für konkrete Mietinteressenten könnten den Anforderungen entsprechende Mietvertragslösungen, jedoch unter Bedachtnahme auf die rechtlichen und technischen Erfordernisse, angeboten werden.

#### Lage:

- Linz-Süd, Ortsteil Pichling, "Im Südpark", KG Posch.
- Top Sichtbarkeit - unmittelbar am Kreisverkehr der Straßen "Im Südpark" und "Schwaigaustraße".
- Nähe B1/Wiener Bundesstraße
- Autobahn - Anschlussstelle Asten ca. 5,5 km entfernt.
- Linzer Stadtzentrum ca. 10 km entfernt
- SolarCity (Nahversorger, etc.) ca. 2 km entfernt
- öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar

#### Objekt - Eckdaten:

- Betriebsgebäude mit Lager- und Produktionsflächen, sowie Büro- und Verkaufsflächen
- Neubau 2022/2023

- 3.592 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche
- 5.883 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Widmung: Betriebsbaugelände ("B")

### **Flächen:**

- Büro-/Geschäftsgebäude:

EG: rd. 225 m<sup>2</sup> inkl. rd. 170 m<sup>2</sup> Verkaufsraum (Edelrohbau)

EG: rd. 222 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche - Ausbaureserve (Edelrohbau)

OG: rd. 234 m<sup>2</sup> Büroflächen

OG: rd. 173 m<sup>2</sup> Personalbereich + Terrasse

- Produktionshalle:

EG: rd. 657 m<sup>2</sup> + Nebenflächen

OG: rd. 594 m<sup>2</sup> + Nebenflächen

- Lagerhalle:

rd. 656 m<sup>2</sup> Hochregallager: rd. 656 m<sup>2</sup>; RH: 9,4 m

rd. 168 m<sup>2</sup> Kommission Kühlhaus/Anlieferung; RH: 7,1 m

rd. 306 m<sup>2</sup> Tiefkühlager (2 x 153 m<sup>2</sup>); RH: 7,5 m

rd. 243 m<sup>2</sup> Kühlager; RH: 9,2 m

### **Sonstiges:**

- 2 x 3-Lkw-Laderampen
- Luft-Wärmepumpen - Heizung
- Lift im Bürotrakt gegeben
- Liftschacht/-vorbereitung in der Produktionshalle
- Div. Fertigstellungsarbeiten offen
- Ca. 1.300 m<sup>2</sup> befestigte Manipulations- und Parkflächen
- Kaufpreis Fahrnisse lt. Inventarliste ca. EUR 18.000,00 + Hochregallager EUR 40.000,00 (jeweils zuzügl. USt.)

## VERWERTUNG im INSOLVENZVERFAHREN

in Abstimmung mit dem Masseverwalter

Der Verkauf erfolgt zu insolvenzüblichen Bedingungen, insbesondere unter Ausschluss jedweder Haftung und Gewährleistung des verkaufenden Masseverwalters.

Es wird weiters keinerlei Haftung für den Zustand und die technische Ausstattung der Liegenschaft übernommen.

Das gegenständliche Bewertungsgutachten kann gesondert angefordert werden.