

**Vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit einer
Kombination aus Büro- und Lagerflächen**



Lagerhalle

Objektnummer: 3792_475

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stelzhammerstraße 6a
Art:	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Haid
Baujahr:	ca. 1995
Nutzfläche:	832,00 m ²
Lagerfläche:	688,00 m ²
Bürofläche:	144,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 261,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	480.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



DI Christian Pranzl

RE/MAX Panorama
Jägerweg 2
4052 Ansfelden







RE/MAX

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit einer Kombination aus Büro- und Lagerflächen. Auf Anfrage ist ein Mietmodell möglich.

B>Highlights:

- Gesamtnutzfläche ca. 832 m²
- Widmung: Betriebsbaugebiet - Flexible Nutzungskonzepte möglich
- Ideal für Handwerk, Logistik, Produktion oder Gewerbebetriebe
- Großzügige Lagerflächen mit optimaler Raumhöhe
- Helle Büroräume mit Küche und Sanitäranlagen
- 4 Kunden- bzw. Mitarbeiterparkplätze direkt am Gebäude
- Freifläche und separate Ladezone vor der Halle für Anlieferungen
- Keller- und Dachgeschoss mit zusätzlichen Flächen für Lagerung, Archiv oder Technik
- Bürobereich beheizt über Gastherme – Hallenbereich derzeit unbeheizt

Im Erdgeschoss befinden sich die Haupträume für Lager und Verwaltung. Die Lagerhalle bietet eine optimale Deckenhöhe für unterschiedliche betriebliche Anforderungen und verfügt eine eigene Laderampe für Anlieferungen. Der Lagerbereich kann vom Straßenniveau nicht befahren werden.

Der Hallenbereich ist derzeit nicht beheizt, wodurch sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Lagerung, Produktion oder Werkstatt ergeben. Angrenzend befinden sich helle Büroräume, die über eine Gastherme beheizt werden und ein angenehmes Arbeitsumfeld schaffen. Eine Teeküche sowie sanitäre Anlagen sind ebenfalls vorhanden.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Flächen, die sich ideal für Archiv, Technik oder Werkstattbereiche eignen. Im Kellergeschoss stehen rund 117 m² Nutzfläche zur Verfügung. Vor dem Gebäude befinden sich vier Pkw-Stellplätze, eine großzügige Freifläche sowie eine eigene Ladezone.

Flächenaufstellung:

- ca. 144m² Erdgeschoss – Büro, WC & Sozialbereich
 - ca. 415m² Erdgeschoss - Lager
 - ca. 117m² Kellergeschoss
 - ca. 156m² Dachgeschoss
 - ca. 832m² Gesamtnutzfläche lt. Nutzwertgutachten im Innenbereich
 - ca. 223m² Ladezone und Freifläche vor dem Gebäude
- Die Liegenschaft wird mittels Wohnungseigentum auf zwei Eigentümer aufgeteilt..

Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie liegt in einem Betriebsbaugebiet direkt an der Autobahn A1 und somit über die

Autobahnabfahrt Traun hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Betriebe aus Handwerk, Industrie und Dienstleistung, was die Attraktivität des Standorts zusätzlich unterstreicht.

Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB) Ref, SK: 261 kWh/m²a – Klasse G

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 2,28 – Klasse D

Doppelmakler:

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Nebenkosten:

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc.

Haftungserklärung zum Inserat:

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben

gemäß gesetzlichem Erfordernis:
H 26
ei 1.
z 0
w k
är W
m h/(
ebm²
eda)
arf
:
KI G
as
se
H
ei

z
w
är
m
eb
ed
arf
:
Fa2.
kt 28
or
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi
zi
en
z:
KI D
as
se
Fa
kt
or
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi
zi
en
z: