

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



Lagerhalle außen

**Objektnummer: 3792\_476**

**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:	1.055,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	688,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	144,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px;">G</span> 261,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: yellow; color: black; padding: 2px 5px;">D</span> 2,28
Gesamtmiete	3.300,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.750,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### DI Christian Pranzl

RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2  
4052 Ansfelden

H +43 676 846 970 715

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





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit einer Kombination aus Büro- und Lagerflächen.

Die Befristung vom Mietvertrag beträgt 3 Jahre. Auf Anfrage ist ein Ankauf der Liegenschaft möglich.

B>Highlights:

- Gesamtnutzfläche ca. 832 m<sup>2</sup>
- 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 Hauträume 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Vor dem Gebäude befinden sich vier Pkw-Stellplätze, eine großzügige Freifläche sowie eine eigene Ladezone.

Flächenaufstellung:

- ca. 144m<sup>2</sup> Erdgeschoss – Büro, WC & Sozialbereich
- ca. 415m<sup>2</sup> Erdgeschoss - Lager
- ca. 117m<sup>2</sup> Kellergeschoss
- ca. 156m<sup>2</sup> Dachgeschoss
- ca. 832m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (ohne Außenflächen)

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/m<sup>2</sup>a – 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 Mietpreis nicht enthalten sind die Nebenkosten wie Finanzamtvergebührungen des Mietvertrages, Maklerprovision von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust., Vertragserrichtungskosten und Kaution.

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 Erforderniss:  
Mi € 25 zz  
et 00 gl  
e 20 %  
U  
St

B € 25 zz  
etr 0 gl  
ie 20 %  
bs U  
ko St  
st St  
en .  
U € 55  
m 0

sa  
tz  
st  
eu  
er

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
G € 33  
es 00  
a  
mt  
be  
tra  
g

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
H 26  
ei 1.  
z 0  
w k  
är W  
m h/(  
ebm<sup>2</sup>  
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: