



#0004004405

Gewerbefabrik mit Personalräumlichkeiten

4150 Rohrbach-Berg



Kaufpreis:

Auf Anfrage

Nutzfläche:

970,00 m²

IHR BETREUER



Sonja Andraschko

Immobilienmaklerin

Real-Treuhand Immobilien

andraschko@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 88425

+43 50 6596 8425





BESCHREIBUNG

Suchen Sie eine passende Immobilie für Ihr Unternehmen in der wirtschaftlich starken Region Oberösterreich? Dann haben wir das ideale Angebot für Sie! In Rohrbach-Berg steht eine moderne und vielseitig nutzbare Industrie- und Gewerbehalle zur Verfügung.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung direkt an der B127, die eine schnelle Erreichbarkeit unter anderem aus der nahegelegenen Stadt Linz ermöglicht.

Die Halle selbst erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 800 m² und bietet reichlich Platz für verschiedenste gewerbliche Aktivitäten. Dank der variablen Raumaufteilung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie hervorragend für Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Handwerk, Logistik oder Lagerung. Die großzügige Firsthöhe von 8 m erlaubt den Einsatz von Staplern und anderen Maschinen. Auf dem Areal sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Nutzen Sie die begrenzte Verfügbarkeit von Betriebsbaugenehmigungen in der Region und sichern Sie sich diese vielseitige Immobilie.

Objektbeschreibung:

Fläche Grundstück: Ca. 1.797 m².

Gebäude:

Halle: ca 450 m², Stahlskelett-Konstruktion, 1981 genehmigt und 2018 saniert, ca. 8 Meter hoch und 3 Einfahrtstore.

Halle (Zubau): ca 350 m², 2018 errichtet

Bürocontainer: 8 Stück, beheizt (elektrisch) und gekühlt, inklusive 2 Sanitärcontainer.

Parkplätze: Platz für ca. 20 Stellplätze

Wasser/Strom/Kanal: Alle Anschlüsse vorhanden und bezahlt.

Heizung: Elektrisch, Infrarotstrahler (direkte Beheizung)

PV-Anlage: 50kW - BJ 2022

Übernahme: Ohne Inventar/Halle wird geräumt und gereinigt übergeben.

Boden: asphaltiert

Gemeindeverpflichtung: Zufahrt muss erhalten bleiben.

Zusätzlicher Erwerb eines Baurechts möglich: Parkplätze auf Nachbar-Grundstück bis 2072

Zusätzlicher Erwerb des anliegenden Grundstückes möglich: Widmung Betriebsbaugebiet

Wert: Sehr wertvoll aufgrund begrenzter Betriebsbaugenehmigungen in der Region.



Erweiterungsmöglichkeiten: Ca. 2.600 m² Betriebsbaugelände stehen für mögliche Erweiterung zur Verfügung.

Flächen:

Halle: 800 m² (450 m² + 350 m²)

Container: 120 m²

Standortvorteile:

Direkte Anbindung an die B127.

Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit - ausgezeichnete Werbewirkung!

Die Immobilie befindet sich nahe der Bezirkshauptstadt Rohrbach-Berg in Oberösterreich und ist perfekt an das öffentliche Straßennetz angebunden. In der Umgebung gibt es verschiedene Unternehmen unterschiedlicher Branchen. Die Lage bietet somit eine gute Infrastruktur für Gewerbe und Industrie mit Erweiterungspotential.

Bei weiterem Interesse kontaktieren Sie mich jetzt!

Der Verkauf erfolgt umsatzsteuerpflichtig.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Gewerbe: Sonstiges
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1981; 2018
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Solar, Ofen: Elektro

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 970 m ²
Gesamtfläche	ca. 1.797 m ²
Bürofläche	ca. 119 m ²
Lagerfläche	ca. 800 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	12.10.2021
Gültig bis	11.10.2031
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	0,63
HWB Klasse	 A++
fGEE Wert	94,00
fGEE Klasse	 G

AUFTEILUNG

Bäder	1
Toiletten	3



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

GESAMTKOSTEN

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Gründerwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Kneidinger Center

Autohaus Leibetseder

BP Tankstelle

Auto-Grabner

Autohaus W. Bier EU

Shell Rohrbach Umfahrung Sued.

Oberaigner Automobile

Kneidinger Center

Winkler Kraftfahrzeuge &

Einkauf

Ignis

Lagerhausgenossenschaft Rohrbach eGen

Rohrbach Bau- & Gartenmarkt

Forstinger Handel Und Service

Bäckerei Engleder

Schweitzer

Richter Bürosysteme

Sport Niedersüß

Katzinger Landtechnik

Intersport Pötscher

Verkehrsanbindung

Umfahrung Süd

Wirtschaftszeile



Gaststätten

McDonald's

s'Wirtshaus Teufelmühle

Öffentliche Einrichtung

Grenzpolizeiinspektion Rohrbach in Oberösterreich



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

