



#0004004405

## Gewerbehalle mit Personalräumlichkeiten

4150 Rohrbach-Berg



Purchase price: On request

Usage Area: 970,00 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



Sonja Andraschko  
Immobilienmaklerin  
Real-Treuhand Immobilien  
[andraschko@raiffeisen-immobilien.at](mailto:andraschko@raiffeisen-immobilien.at)  
+43 676 8141 88425  
+43 50 6596 8425





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Gebäude:

Halle: ca 450 m<sup>2</sup>, Stahlskelett-Konstruktion, 1981 genehmigt und 2018 saniert, ca. 8 Meter hoch und 3 Einfahrtstore.

Halle (Zubau): ca 350 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> Betriebsbaugelände stehen für mögliche Erweiterung zur Verfügung.

Flächen:

Halle: 800 m<sup>2</sup> (450 m<sup>2</sup> + 350 m<sup>2</sup>)

Container: 120 m<sup>2</sup>

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Commercial: Other
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Year of construction	1981; 2018
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Solar, Ofen: Electric

### AREAS

Usage Area	ca. 970 sqm
Total Area	ca. 1.797 sqm
Office Area	ca. 119 sqm
Storage Area	ca. 800 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	12.10.2021
Valid until	11.10.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	0,63
HWB Class	 A++
fGEE Value	94,00
fGEE Class	 G

### SEGMENTATION

Bathrooms	1
Toilets	3

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****TOTAL**

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Other

< 500m: Kneidinger Center

Autohaus Leibetseder

BP Tankstelle

Auto-Grabner

Autohaus W. Bier EU

Shell Rohrbach Umfahrung Sued.

Oberaigner Automobile

Kneidinger Center

Winkler Kraftfahrzeuge &

#### Shopping

Ignis

Lagerhausgenossenschaft Rohrbach eGen

Rohrbach Bau- & Gartenmarkt

Forstinger Handel Und Service

Bäckerei Engleder

Schweitzer

Richter Bürosysteme

Sport Niedersüß

Katzinger Landtechnik

Intersport Pötscher

#### Transport

Umfahrung Süd

Wirtschaftszeile



Gastronomy

McDonald's

s'Wirtshaus Teufelmühle

Public Institution

Grenzpolizeiinspektion Rohrbach in Oberösterreich



GALLERY







## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

