

**Gewerbeobjekt - gewerbliche Tierhaltung möglich!**



**Objektnummer: 7540**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3874 Litschau
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Nutzfläche:</b>	1.900,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Elisabeth Großschartner**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems

T 0664 / 750 51 510

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

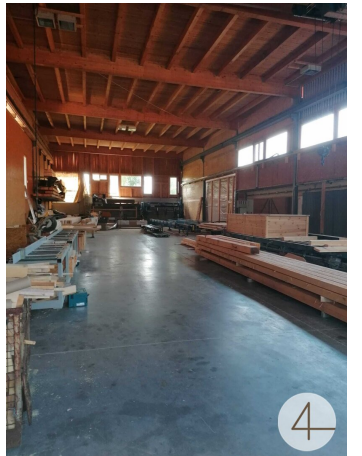
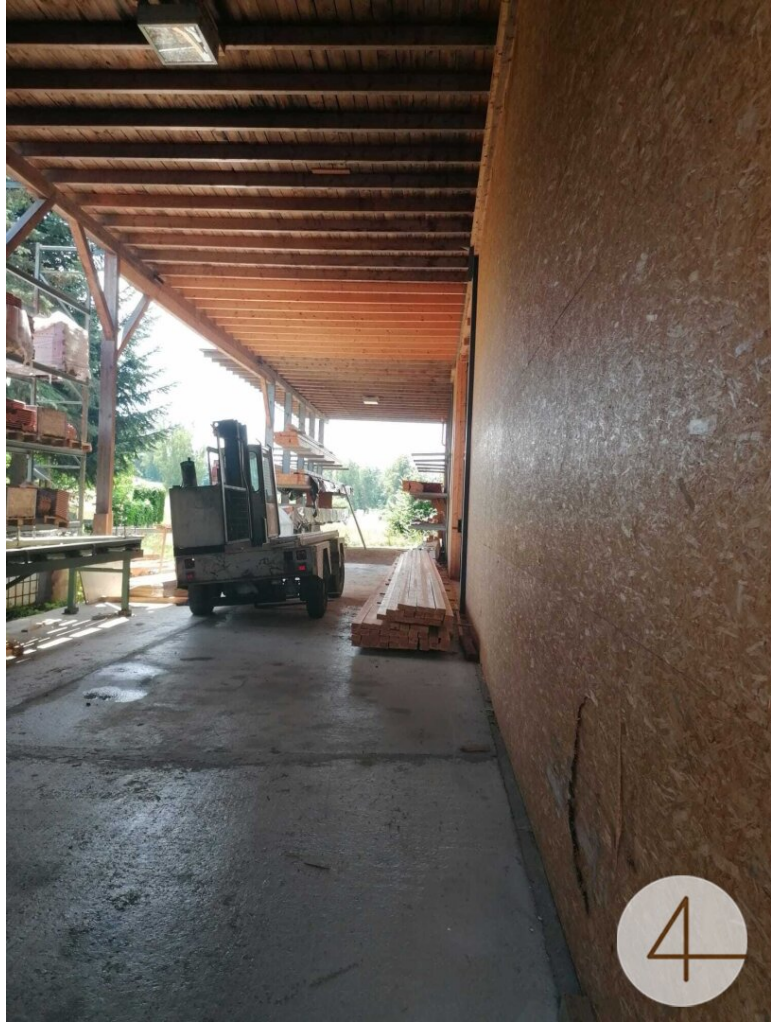




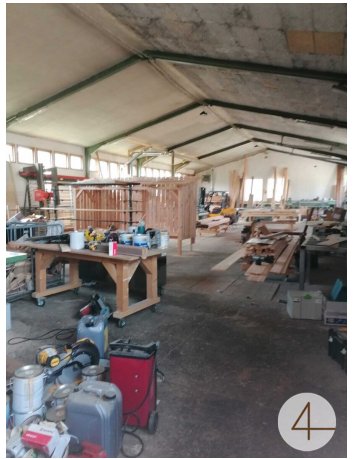
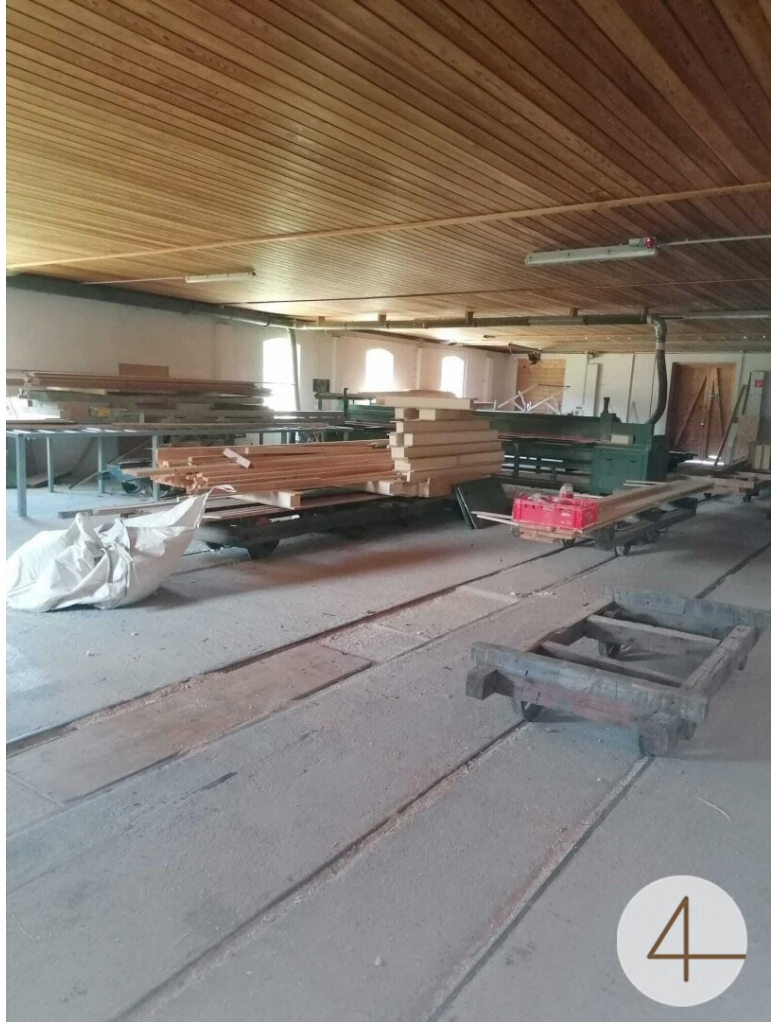


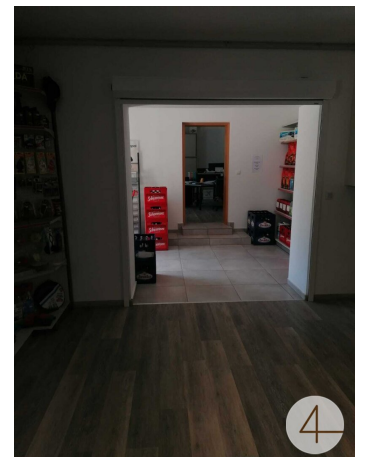
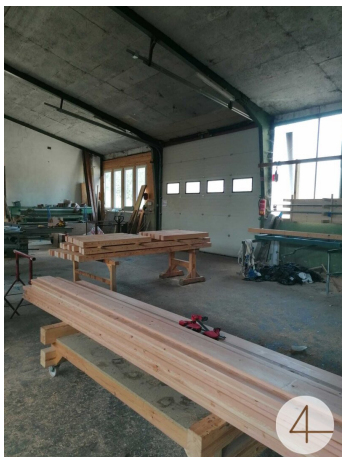


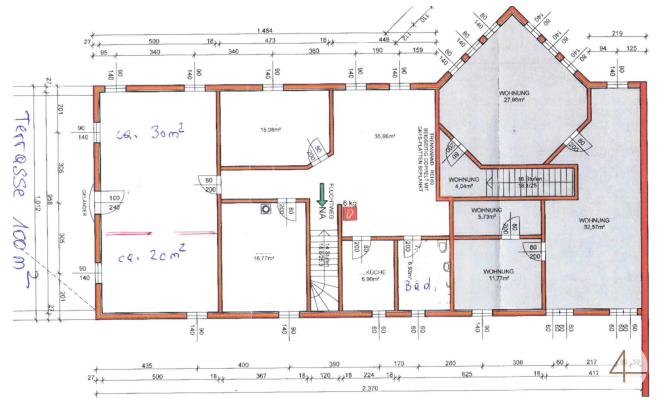
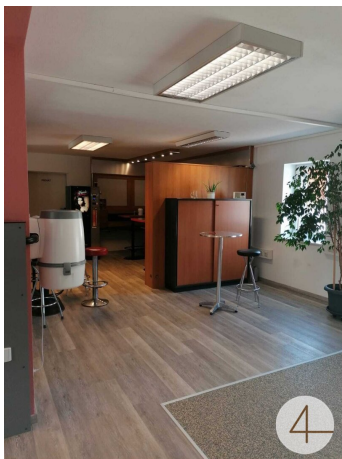
























## Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum als Unternehmer oder Anleger.

Oder wohnen Sie mit Ihrer Großfamilie bequem und haben jede Menge Platz, um Ihren Hobbys nachzugehen. Sammeln Sie Oldtimer, machen Sie einen kleinen Einstellbetrieb für Pferde mit Reithalle oder schaffen Sie ein Gastroparadies.

**Das Objekt ist NICHT gewerbegebunden, daher ist gewerbliche Tierhaltung möglich!**

Die Hallen des Objektes sind teilweise gut und zuverlässig vermietet und verpachtet.

Die Miet-Pachtverträge sind aber lt. Abgeber mit einer Frist von zwei Monaten kündbar.

**Am Dach des Gewerbeteils befindet sich eine 40 kw PV Anlage, um den gesamten Komplex mit Strom zu versorgen.**

Aufgliederung des Objektes:

Beide Wohnungen befinden sich, nachdem sie vermietet waren, zur Zeit in Renovierung.

**Wohnung 1:** ca.83m<sup>2</sup> Nutzfläche

3 Zimmer und Nebenräume

**Wohnung 2:** ca. 130m<sup>2</sup> Nutzfläche

5 Zimmer und Nebenräume

**Bistro mit Verkaufsraum** ca.150m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Teeküche, WC für Personal und straßenseitigen Parkplätzen **und 2 Büros** mit je ca. 22 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Derzeitige Einrichtung des Bistros und Verkaufsraums: Verkaufspult, Regale, Stehtische,

Hocker, Kühlschrank und Kleinküche.

**Halle 1 mit Aufenthaltsraum und WC:** ca. 420m<sup>2</sup> Nutzfläche davon ca. 353m<sup>2</sup> beheizt.

Ausgestattet mit einer Absaugung für Holzbearbeitung, einer Stückgutheizung, Kompressor

und Werkbank, Montagegrube.

Die durchschnittliche Raumhöhe beträgt 4m.

Ein Aufenthaltsraum mit Spind, Tische und Sessel sowie einer Teeküche mit Kühlschrank bleiben als Inventar erhalten.

**Halle 2 (Sägehalle):** ca. 254m<sup>2</sup> unbeheizte Halle mit Schienen, unterkellert mit Späne-Bunker.

Die durchschnittliche Raumhöhe beträgt 3m

**Halle 3:** ca.165m<sup>2</sup> unbeheizte Lagerhalle mit einer Raumhöhe von 6m.

**Halle 4:** ca.460m<sup>2</sup> Montagehalle mit Kragarmregale und Verladehalle teilweise mit einer Fußbodenheizung und einen Hallenkran 3,5t, Riegelbautisch und Kragarmregal (4 Etagen) ausgestattet.

Weiters 200m<sup>2</sup> Kragarmregale mit 12 Etagen bis 13m Länge und überdacht.

**Freiflächen:** ca.3200m<sup>2</sup> befestigter Lagerplatz

Es befinden sich noch Lagerflächen von ca.250m<sup>2</sup> auf dem Grundstück.

Und es ist zusätzlich etliches an Grünflächen vorhanden.

Die Hallen sind mit 220V und 380V Stromanschlüssen ausgestattet

Die Beheizung erfolgt mit einem 70kw Stückgutkessel mit 3000l Pufferspeicher.

Wir ersuchen um Verständnis, dass vor einer Besichtigung der Nachweis einer Bankgarantie für die Kaufsumme erforderlich ist.

**Der Kaufpreis ist ohne Mehrwertsteuer ausgewiesen.**

Sämtliche Angaben und Informationen stammen vom Abgeber und werden von uns nicht garantiert.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.