

**!!!Erstbezug!!! Modernes Betriebsobjekt in Haidershofen -  
Nähe Steyr - Halle + Büro perfekt für Produktion, Gewerbe,  
etc.**



**Objektnummer: 7056/127**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4431 Haidershofen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	90,56 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.490,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.490,00 €
<b>USt.:</b>	498,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

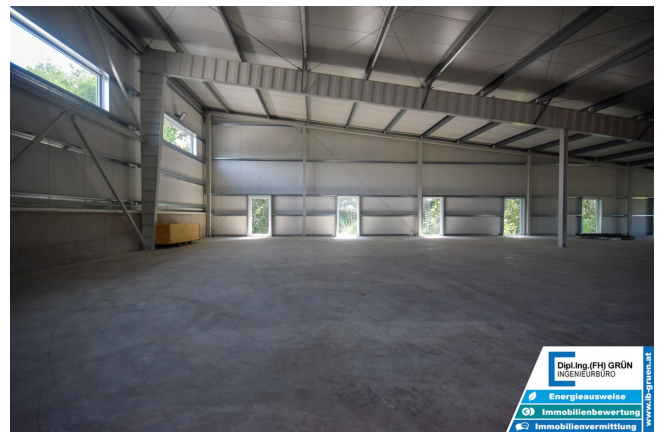


**Ing. Gerald Krentl**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45  
4053 Ansfelden

T +43 664 533 51 30





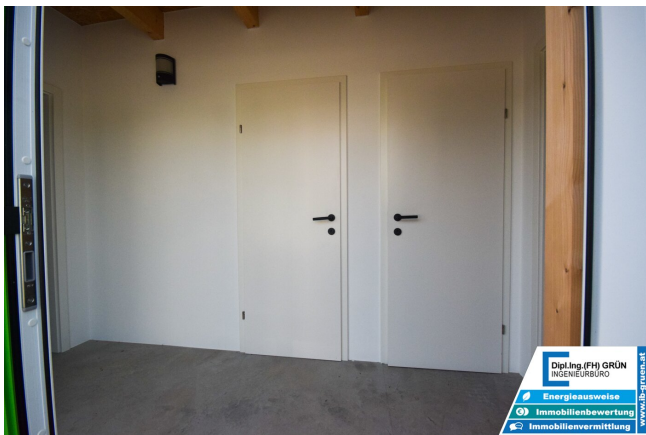




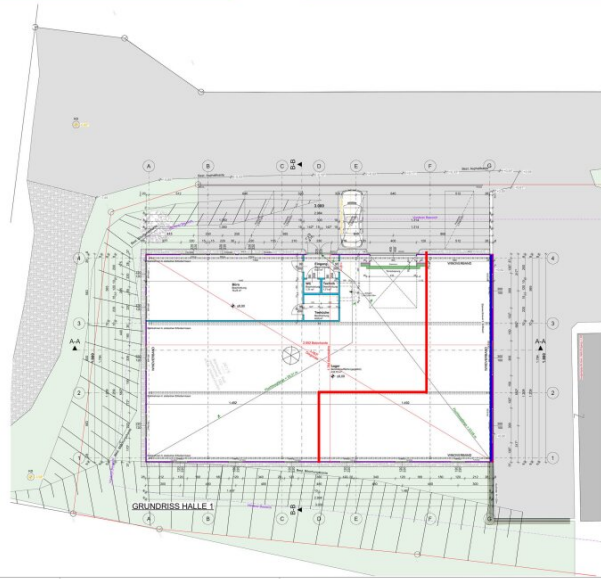
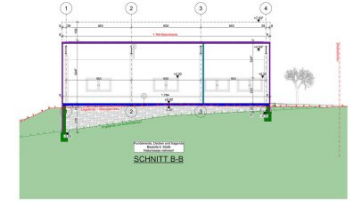
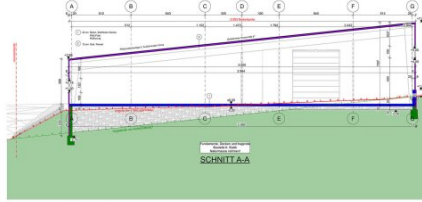
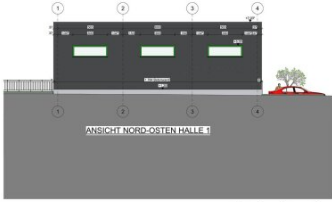
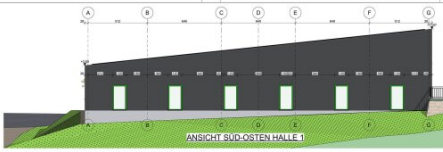












## Objektbeschreibung

**Diese Immobilie wurde vom Vermieter zum Zweck der Vermietung neu errichtet.**

**400 m<sup>2</sup> GEWERBEIMMOBILIE ERSTBEZUG - Optimal für vielfältige Branchen (KFZ-Aufbereitung, Schlosserei, Tischlerei, Handelsunternehmen, etc.)**

Diese repräsentative Gewerbeimmobilie bietet ein exklusives Ambiente für Unternehmen, die einen neuen Standort für ihre Geschäftstätigkeit suchen. Mit einer ca. 300m<sup>2</sup> großen Hallenfläche und einer zusätzlichen ca. 100m<sup>2</sup> großen Bürofläche stellt diese Immobilie die perfekte Lösung für Ihre Bedürfnisse dar.

Das Objekt bietet eine optimale Kombination von Halle und Büro, sodass lange Wege vermieden werden.

### Details und Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss. Die Hallenhöhe variiert aufgrund des Pultdaches zwischen ca. 6,80 Metern an der höchsten Stelle und ca. 3,60 Metern an der niedrigsten Stelle, was eine Nutzung mit Hebebühnen optimal ermöglicht. Die Hallenmaße betragen ca. 20 x 15 Meter. Ein großes Tor ermöglicht eine problemlose Anlieferung und Abholung.

### Parken und Freigelände

Die Immobilie verfügt über ca. 8 Parkplätze direkt vor dem Gebäude. Zusätzlich stehen entlang der Sackgasse weitere Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung.

### Heiz- und Ausstattungsoptionen

Die Bürofläche der Gewerbeimmobilie wird elektrisch beheizt, während die Hallenfläche derzeit unbeheizt ist. Der Vermieter ist offen für individuelle Anpassungen und kann bei Bedarf Erweiterungen vornehmen. Da es sich um einen Erstbezug handelt, können generell individuelle Wünsche berücksichtigt werden.

### Mietdauer

Der Mietvertrag ist auf eine Dauer von 5 Jahren befristet. Der Vermieter ist jedoch an einer langfristigen Vermietung interessiert.

## **Ausstattungsinfos und Details im Überblick**

- **Grundstücksgröße:** ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- **Stromvolumen:** nach Vereinbarung
- **Lüftungseinbau:** derzeit nicht vorgesehen, bei Bedarf aber möglich
- **Klimaanlageneinbau:** derzeit nicht vorgesehen, bei Bedarf aber möglich
- **Bodenbelag:** geschliffener Betonboden, glatt
- **Hallenkran:** ebenfalls bei Bedarf möglich
- **Küche:** Anschlüsse sind vorhanden
- **WC-Anlagen:** 1 WC vorhanden
- **Internetanschluss:** über KT-Net
- **Stromversorgung:** 16A und 32A Steckdosen vorhanden
- **Energieausweis:** in Arbeit

**Kontaktieren Sie uns für weitere Details!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap