

**1.250m<sup>2</sup>, 5.000m<sup>2</sup> oder 6.250m<sup>2</sup> moderne Gewerbehalle für  
Logistik, Lagerfläche, Produktion - Laderampen,  
Brandmeldeanlage, Alarmanlage, uvm.**



**Objektnummer: 7056/130**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4844 Regau
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Lagerfläche:</b>	5.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	29.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	32.250,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.500,00 €
<b>USt.:</b>	6.450,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Gerald Krentl**

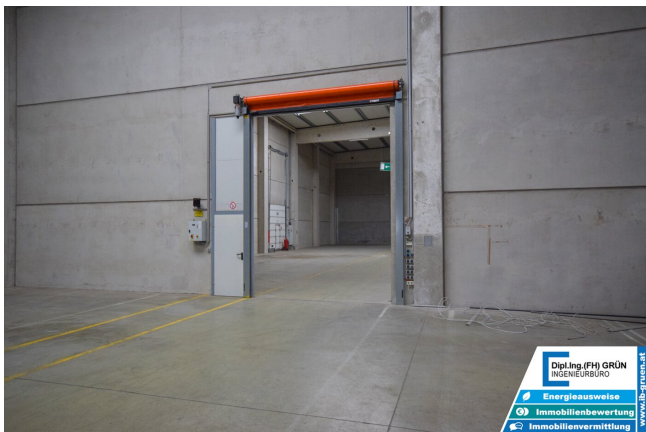
Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45  
4053 Ansfelden

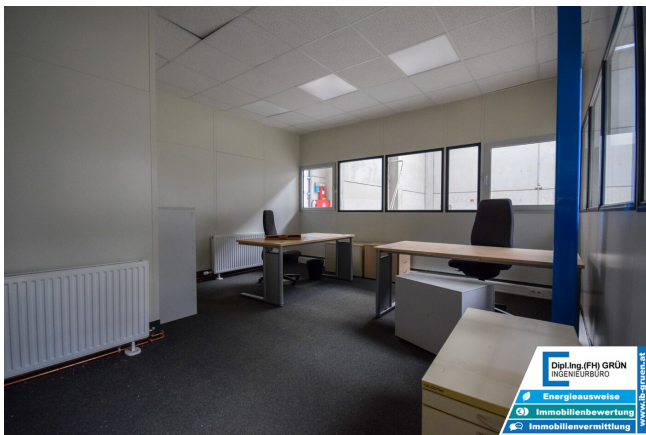
T +43 664 533 51 30

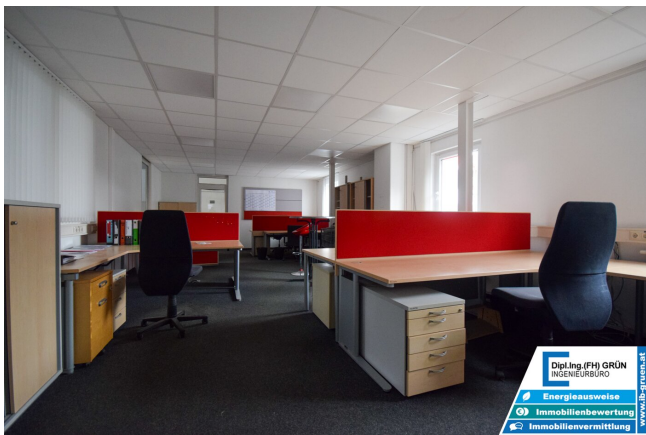
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







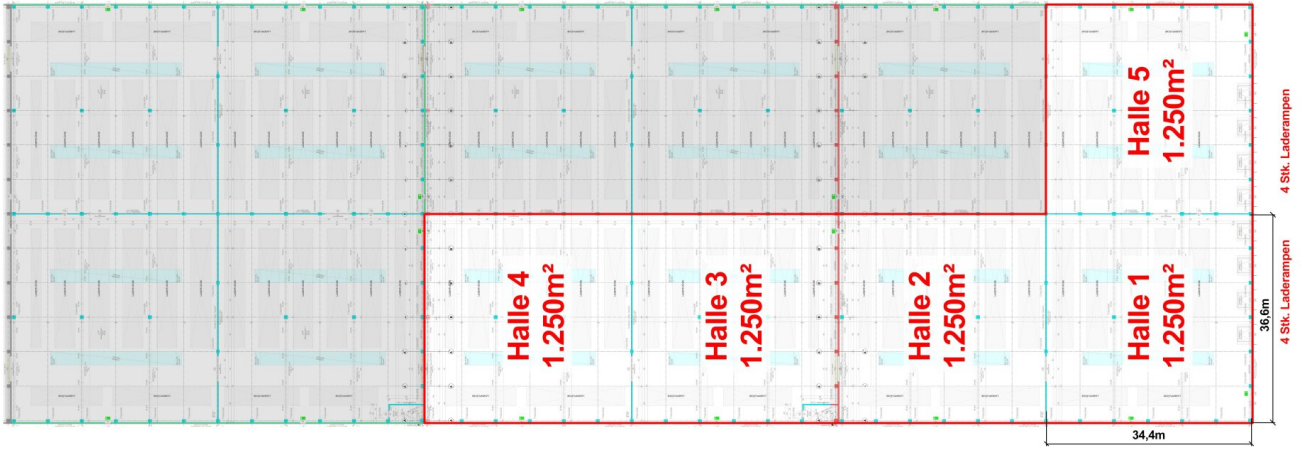












# Objektbeschreibung

## Moderne und flexible Gewerbehalle für Logistik, Lager oder Produktion

Wir bieten Ihnen eine hochwertige Gewerbehalle, die individuell auf Ihre Anforderungen zugeschnitten werden kann, im Gewerbegebiet von Regau.

Die Flächenoptionen von **1.250 m<sup>2</sup>**, **5.000 m<sup>2</sup>** oder **6.250 m<sup>2</sup>** ermöglichen Ihnen maximale Flexibilität, unabhängig von der Größe Ihres Unternehmens oder Ihres Vorhabens.

Innerhalb der Hallenflächen stehen bereits Büro- und Sanitäräumlichkeiten zur Verfügung. Falls ein größerer Bedarf an Büroflächen besteht, bietet das Gelände eine **moderne Neubau-Büroeinheit** mit einer Fläche von **450 m<sup>2</sup>**, die derzeit verfügbar ist.

Die **Gewerbehallen** wurden in Massiv-Bauweise errichtet und zusätzlich isoliert, wodurch eine hohe Energieeffizienz und Langlebigkeit gewährleistet sind.

Die Beheizung der Hallen- und Büroflächen erfolgt über eine effiziente Gasheizung. Dank der langfristigen und äußerst günstigen Gasverträge des Betreiberunternehmens der Gewerbeliegenschaft (aktuell nur **4 Cent pro kWh**) profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und verlässlicher Planungssicherheit.

**Anmerkung zum Übersichtsplan:** Die Hallen 1-4 können gemeinsam gemietet werden, während Halle 5 entweder einzeln oder in Kombination mit den anderen vier Hallenschiffen verfügbar ist.

### Übersicht Mietvarianten:

Hallenfläche: 1.250m<sup>2</sup> - 7.450,00€ zzgl Ust.

Hallenfläche: 5.000m<sup>2</sup> - 29.750,00€ zzgl Ust.

Hallenfläche: 6.250m<sup>2</sup> - 37.500,00€ zzgl Ust.

### Ausstattung und Details

- **Flächenoptionen:** 1.250 m<sup>2</sup>, 5.000 m<sup>2</sup> oder 6.000m<sup>2</sup> - Ideal für Logistik, Lager oder Produktion
- **bis zu 8 moderne Laderampen:** Effizientes Be- und Entladen Ihrer Waren

- **Zufahrtsrampen:** Zufahrt mit LKW, Stapler und sonstigen Fahrzeugen in die Halle möglich
- **Sicherheitsstandards:** Brandmeldeanlage und Alarmanlage
- **moderne Ausstattung:** energiesparende LED-Beleuchtung
- **Hohe Funktionalität:** Hallenhöhe bis 10m und belastbarer Bodenbelag
- **Gute Anbindung:** Verkehrsgünstige Lage für schnelle Logistikprozesse

## Vorteile für Ihr Unternehmen

Diese moderne Gewerbehalle bietet Ihnen nicht nur großzügigen Raum, sondern auch ideale Bedingungen, um Ihr Unternehmen effizient und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. In einer florierenden Gegend gelegen, profitieren Sie von einer dynamischen Wirtschaftsumgebung, die Wachstumspotenziale fördert. Egal, ob für Lagerung, Produktion oder Logistik – die erstklassige Infrastruktur ist darauf ausgelegt, höchste Anforderungen zu erfüllen und Ihre Betriebsabläufe zu optimieren.

Durch ein am Gelände ansässiges Speditionsunternehmen, sind auch in der logistischen Abwicklung perfekte Synergien möglich.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage im Gewerbegebiet von Regau mit optimaler Anbindung an die West-Autobahn (A1). Sowohl der Linzer Zentralraum, als auch die Stadt Salzburg sind in 45-55 Minuten erreichbar.

Ein weiterer Vorteil: Die **Container-Verladestelle Attnang-Puchheim** ist nur **10 Minuten entfernt**, was Ihnen einen schnellen und effizienten Anschluss an die Bahnlogistik ermöglicht.

**Interesse geweckt?**

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung vor Ort.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap