

**1.250m² moderne Gewerbehalle für Logistik, Lagerfläche,
Produktion - Laderampen, Brandmeldeanlage,
Alarmanlage, uvm.**



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

Objektnummer: 7056/129

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4844 Regau
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Lagerfläche:	1.250,00 m ²
Kaltmiete (netto)	7.450,00 €
Kaltmiete	8.075,00 €
Miete / m²	5,96 €
Betriebskosten:	625,00 €
USt.:	1.615,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

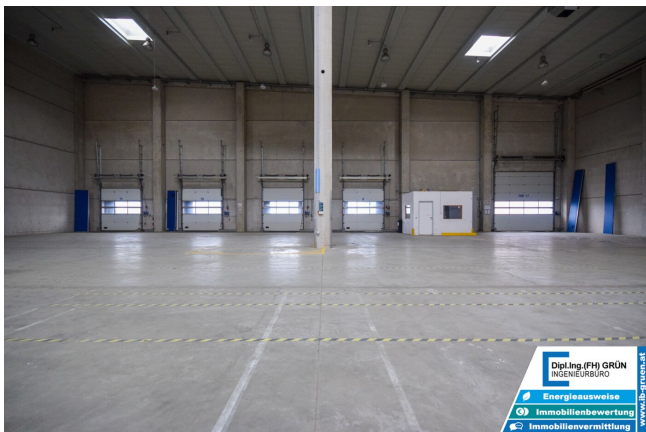


Ing. Gerald Krentl

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

T +43 664 533 51 30

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



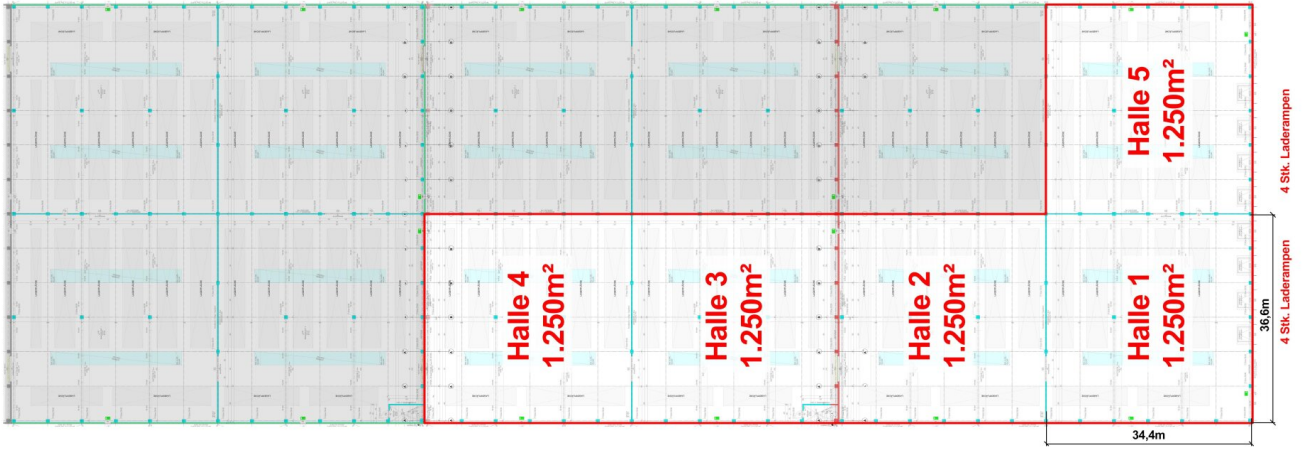




Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

-  Energieausweise
-  Immobilienbewertung
-  Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Objektbeschreibung

Moderne und flexible Gewerbehalle für Logistik, Lager oder Produktion

Wir bieten Ihnen eine **hochwertige Gewerbehalle** mit einer Fläche von **1.250 m²**, die individuell auf Ihre Anforderungen zugeschnitten werden kann, im Gewerbegebiet von **Regau**.

Flexible Büro- und Sanitärlösungen:

Innerhalb der Hallenfläche kann bei Bedarf mit **Container-Büros oder Container-Sanitäreinrichtungen** gearbeitet werden. Falls ein größerer Bedarf an Büroflächen besteht, bietet das Gelände eine **moderne Neubau-Büroeinheit** mit einer Fläche von **450 m²**, die derzeit verfügbar ist.

Massive Bauweise & Energieeffizienz:

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

Effiziente Beheizung & niedrige Energiekosten:

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**.

Mietvariante:

Hallenfläche: 1.250 m² - 7.450,00 € zzgl. USt.

Ausstattung und Details:

- **Flächenoption:** 1.250 m² - Ideal für **Logistik, Lager oder Produktion**
- **4 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 **10 m** 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