

# Attraktive Gewerbeimmobilie in Toplage in Wals-Himmelreich



Art der Immobilie:	Gewerbeimmobilie für Handel und Büro
Lage:	5073 Wals-Himmelreich, Josef Lindner Straße 3 GB 56546 Wals I, EZ 1993, Gst-Nr. 1682/8
Grundstückfläche:	2229 m <sup>2</sup>
Nettomietfläche:	ca. 1515,28m <sup>2</sup>
Parkplätze:	33
Soll-Jahresnettomieteinnahmen:	233.112,92€

---

## Verkäufer:

Fressnapf Handels GmbH  
Günter-Bauer-Straße 1  
5071 Wals

Ansprechperson:  
DI (FH) Günther Böhmüller  
Tel.: +43 (0)664/80 522 533  
Mail: [guenther.boehmueller@at.fressnapf.eu](mailto:guenther.boehmueller@at.fressnapf.eu)

## Projektbeschreibung:

Das Ende 2003 fertiggestellte Gewerbeobjekt liegt direkt an der A1-Westautobahn (Abfahrt Flughafen).

Zwischen der Autobahn und der B1 entstand in den letzten 20 Jahren eines der größten Einkaufs- und Freizeitzentren Westösterreichs. Neben dem seit Sept. 2009 eröffneten Designer Outlet Center (DOC) befindet sich am Standort Wals-Himmelreich diverse Event- und Erlebnisgastronomie und die Shopping City Wals, die sich aus sieben Objekten mit unterschiedlichsten Verkaufs- und Dienstleistungsgeschäften, Büros, Lokalen, Fitnesscenter und Hotel zusammensetzt. Des Weiteren befinden sich die Liegenschaft eingebettet zwischen einem hochfrequentiertem Hofer Markt sowie ab September 2025 neu ein Billaplus Markt, DM sowie Tedi.

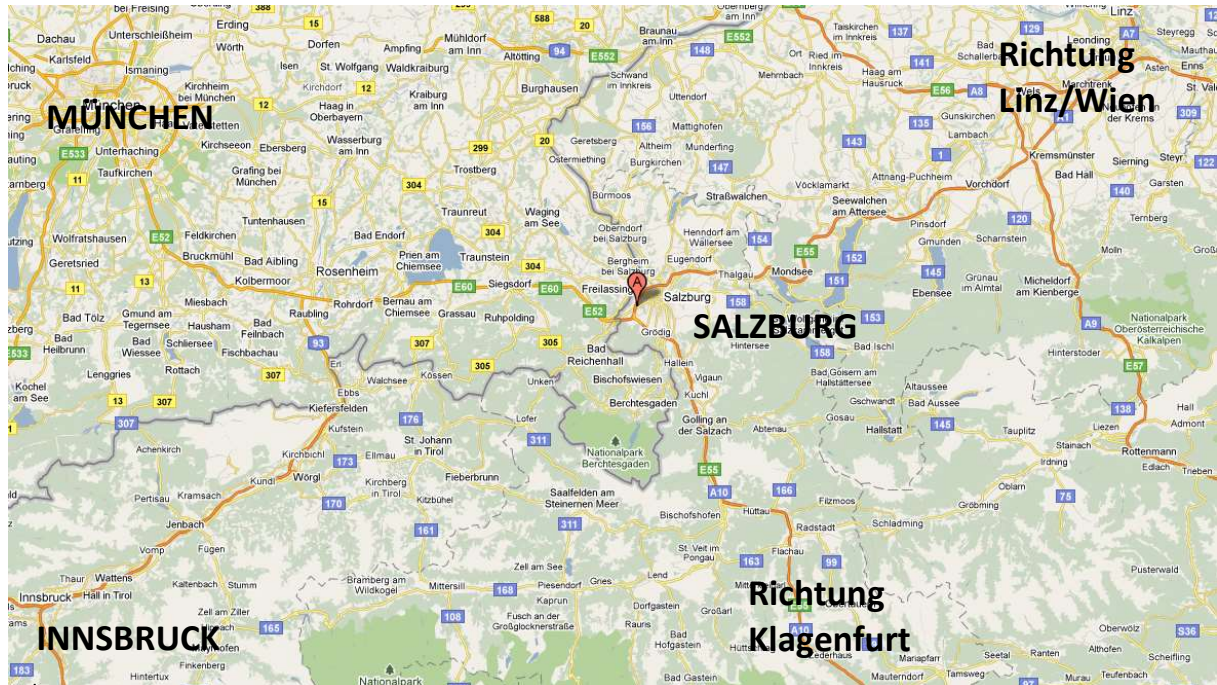
Neben dem umfangreichen Handelsumfeld ist die Lage aufgrund der Nähe Stadt Salzburg, Autobahn und Flughafen sowie auch gastronomischem Angebot in unmittelbarer Nähe für Mitarbeiter der Bürofläche besonders attraktiv.

Die gegenständliche Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2229 m<sup>2</sup> und besteht aus zwei Mieteinheiten. Im EG befindet sich seit Errichtung des Gebäudes ein Fressnapf Geschäft. Hier ist verkäuferseitig Bedingung, mit dem Verkauf einen unbefristeten Mietvertrag zu ortsüblichen Konditionen mit dem Angebot der Abgabe eines mieterseitigen Kündigungsverzichtes über 10 Jahre abzuschließen.

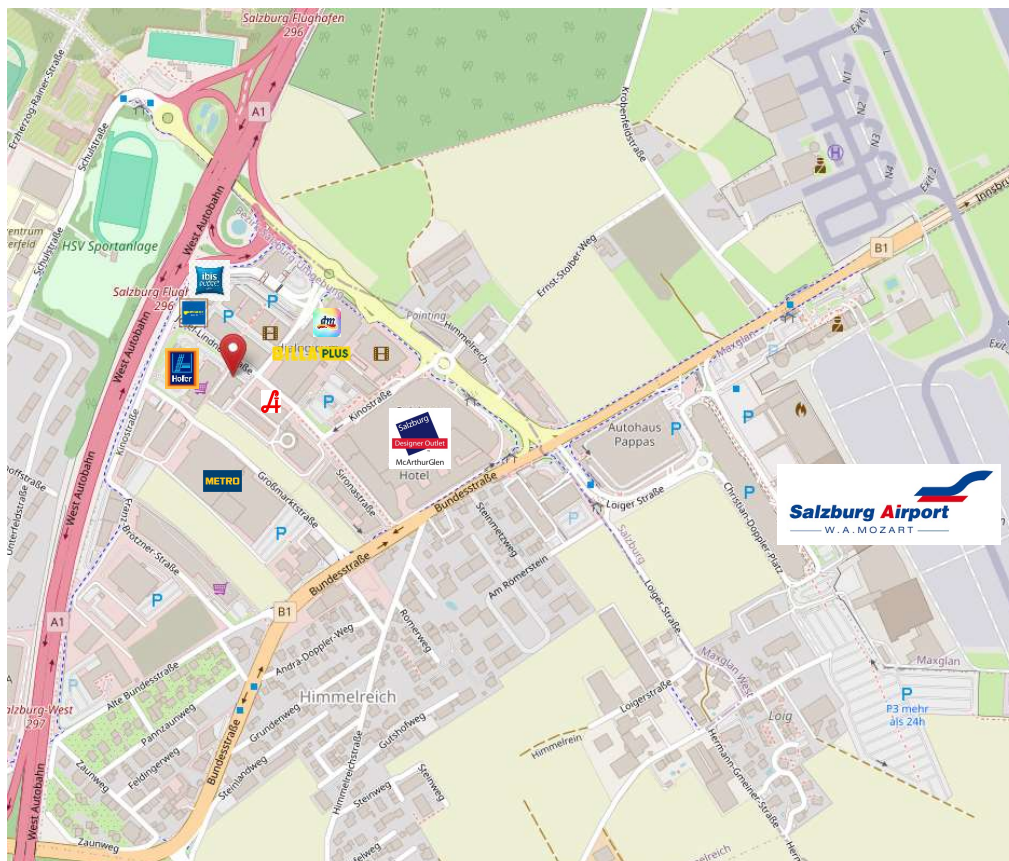
Die Mietfläche im 1. OG besteht neben hellen, großzügigen Büroräumen unter anderem aus Sanitäranlagen, Teeküche mit Terrasse, Besprechungs- und Funktionsflächen. Der Zugang zur Mieteinheit erfolgt über ein eigenes Stiegenhaus mit integriertem Personenlift. Aufgrund der idealen Lage und der großzügigen Zufahrts- und Parkflächen ist das Mietobjekt optimal zu erreichen.

Darüber hinaus bieten die raumordnungstechnischen Gegebenheiten Potential zur Weiterentwicklung/Ausbau des Objektes und somit Optimierung der Bebauungsdichte.

## Makro-, Mikrolage:



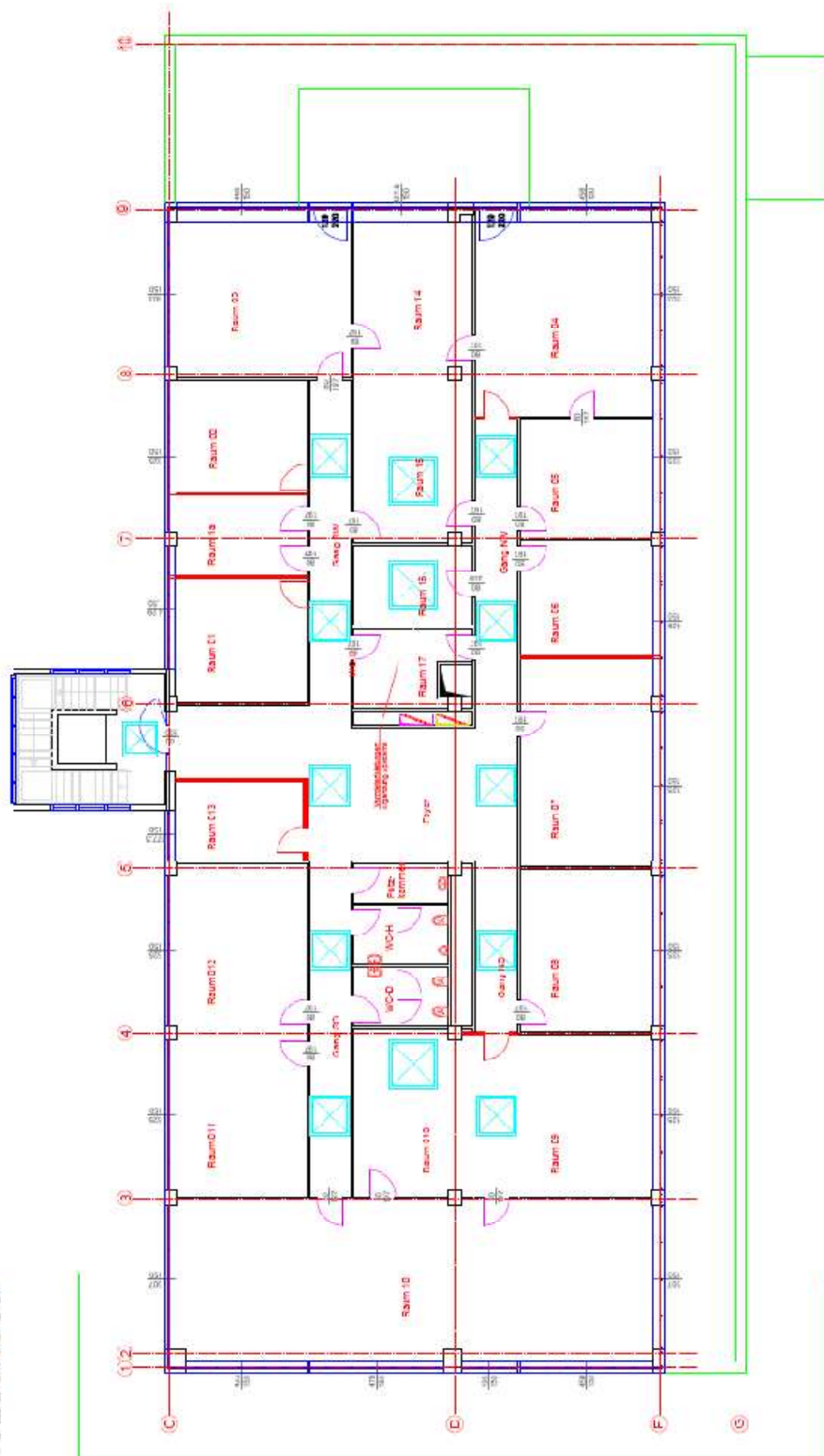
Verkehrsgünstige Autobahnanbindung, Flughafennähe, Nähe zur Stadt Salzburg



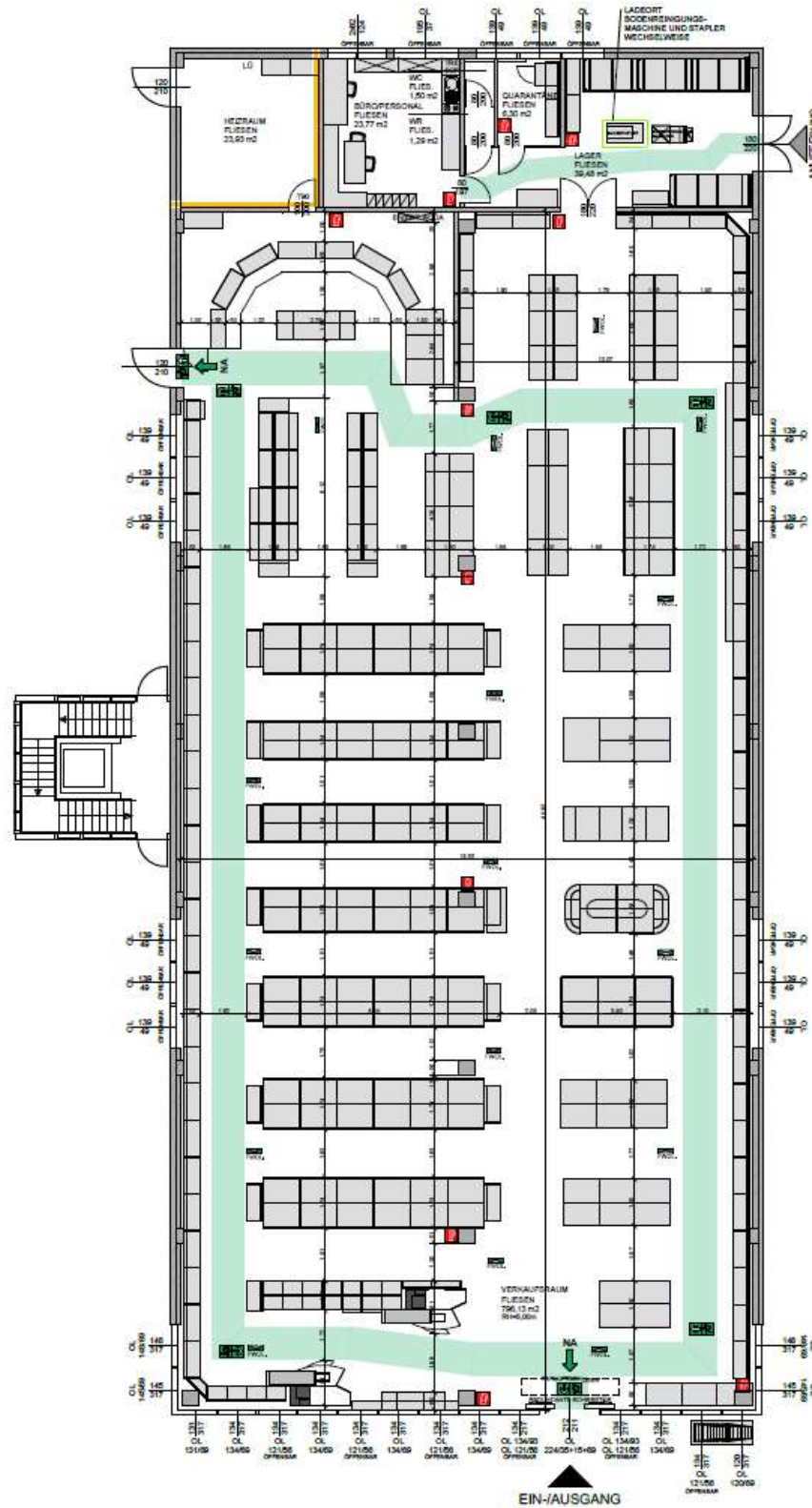


## Grundrissplan OG:

### OBERGESCHOSS



## Grundrissplan EG:



## Grundbuchauszug:



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56546 Wals I  
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 1993

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 10354/2023

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1682/8	G Sonst(50)	*	2229 Josef-Lindner-Straße 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 5404/1964 2353/1998 Sicherheitszone hins aller Gst GB Wals
- b 7570/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 47
- 4 a 7409/2004 Kaufvertrag 2003-08-21, Urkunde 2004-06-25 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1682/7 Teil 2 aus EZ 1992, Einbeziehung in Gst 1682/8 (P 199/04)
- 5 a 7410/2004 IM RANG 9145/2003 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 1682/8 Teil 11 nach EZ 1989, Einbeziehung in Gst 1682/9 (P 199/04)
- 6 a 7411/2004 Kaufvertrag 2003-08-21 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1682/10 Teil 3 aus EZ 1989, Einbeziehung in Gst 1682/8 (P 199/04)
- b 8418/2004 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG zu a
- 7 a 7415/2004 1318/2005 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen an Gst 1682/5 1682/6
- 8 a 7415/2004 1318/2005 Grunddienstbarkeit der Parkplatzbenutzung an Gst 1682/5 1682/6

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/1

Fressnapf Handels GmbH (33613g)

ADR: Günter-Bauer-Straße 1, Wals 5071

a 10354/2023 IM RANG 9866/2023 Kaufvertrag 2023-11-30, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-12-18 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

## Vermietungsübersicht:

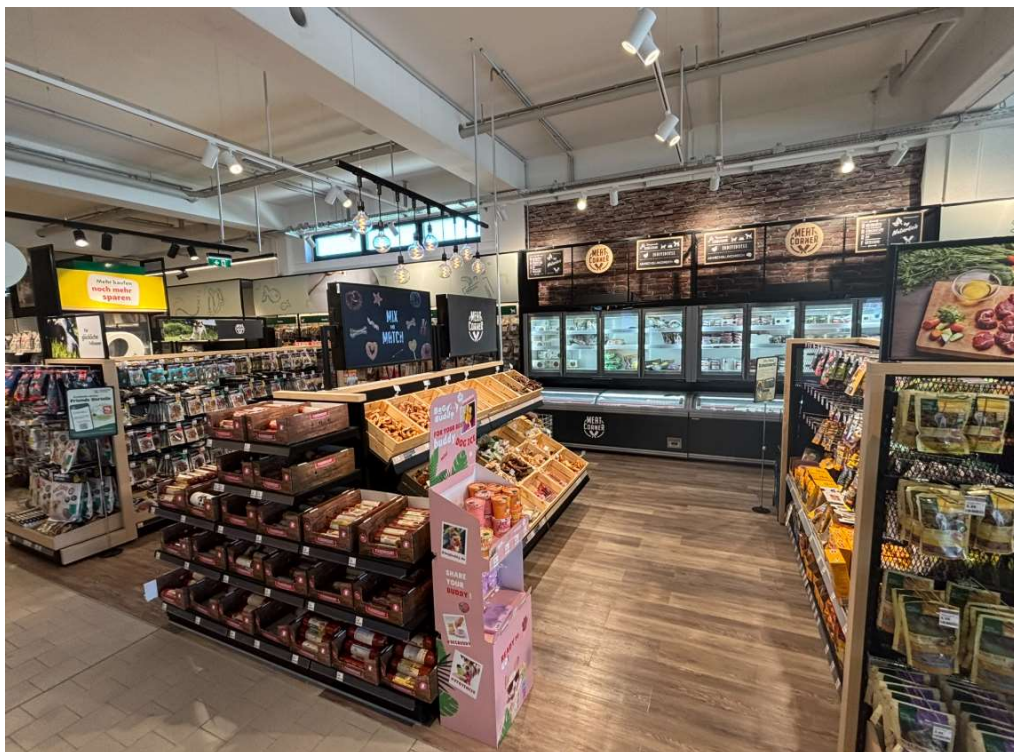
Mietflächen:						
Top	Geschoß	Mieter   Bezeichnung	m²	€/m²	monatlicher Nettomietzins €	jährlicher Nettomietzins €
1	EG	Fressnapf Handels GmbH	874,31	13,20	11 540,89	138 490,70
2	OG	Top 2	640,97	10,50	6 730,19	80 762,22
Gesamtsumme			1 515,28		18 271,08	219 252,92
Parkplätze						
Top	Geschoß	Mieter   Bezeichnung	Anzahl PP	€/PP	monatlicher Nettomietzins €	jährlicher Nettomietzins €
3	EG	Parkplätze Geschäft	18,00	35,00	630,00	7 560,00
4	EG	Parkplätze Büro	15,00	35,00	525,00	6 300,00
Gesamtsumme			33,00		1 155,00	13 860,00

Farblegende:						
■	frei					
■	vermietet					



## Fotos:

### Erdgeschoß:







Obergeschoß:

