

# Betriebs-/Produktions- oder Lagerhalle im Gewerbepark Ader in Timelkam zu verkaufen



## Objekttyp

Gewerbefabrik Top 20

## Hallengröße

ca. 273,67 m<sup>2</sup>

## Verfügbar ab

ab 01.07.2025

## Energieausweis

HWB<sub>Ref,SK</sub> 119,9 kWh/m<sup>2</sup>a

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- Erfüllung grundlegender bau- und gewerberechtl. Anforderungen
- für annähernd alle Branchen mit betrieblicher Nutzung möglich
- massive und energiesparende Bauweise
- Betriebshalle und Gewerbefläche mit 6,5 Meter Höhe
- zusätzliche Flächen (Gewerbe, Büro) durch Einbau einer Zwischenebene möglich
- 2-3 Tonnen/m<sup>2</sup> Bodenlast
- schlüsselfertig inklusive Haustechnik
- mit Wasseranschluss, Waschbecken, Stromanschluss, Steckdosen (Kraft- und Lichtstrom) und Heizlüfter ausgestattet
- Stromanschluss 4 kW, Erhöhung auf Anfrage möglich
- Heizung mittels Fernwärme
- Fokus auf Funktionalität und Leistbarkeit
- allgemeine Sanitärbereiche (Damen, Herren und Behinderten WC)
- Zufahrtsstraße vorhanden
- Betriebsbaugebiet
- Autobahnnähe

### Erhöhte Abschreibung

#### AfA-Sätze wie folgt:

- Massivbauweise Betriebsgebäude 2,5%
- mit Gutachten auch höhere Sätze möglich, wenn Nutzungsdauer kürzer als 25 Jahre

#### Beschleunigte AfA in den ersten 3 Jahren:

- 1. Jahr 3-fache AfA 7,5%
- 2. Jahr 2-fache AfA 5,0%
- und ab 3. Jahr 2,5%

## Kaufpreis:

Halle Top 20:  
(5 Stellplätze)

€ 549.000,- + 20% USt.

### Kaufpreis inklusive:

- Stellplatz: € 6.700,- + 20% USt. (je Stellplatz)
- Infrastrukturkostenbeitrag: € 2.700,-
- Anschlusskosten: € 2.500,-

### Betriebskostenvorschreibung per 01.01.25:

- Betriebskosten: € 206,94 exkl. 20% USt.
- Heizkosten und Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet



Business Park Timelkam



Zentrale  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

Büro  
Betriebsstraße 13  
A-4844 Regau

Kontakt  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
office@immobilitentreuhand.info  
www.immobilitentreuhand.info

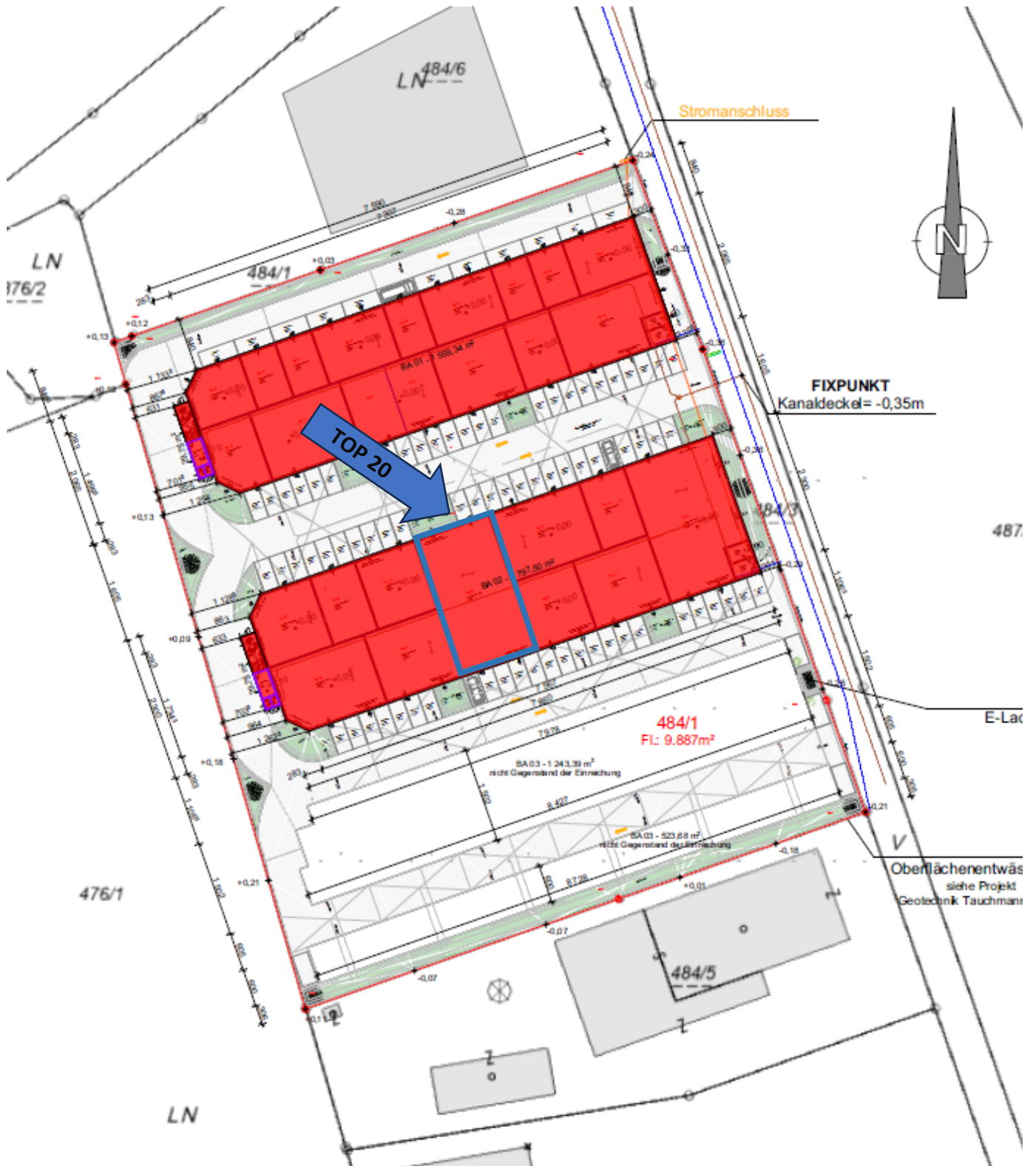
Bankverbindung  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer  
FN 473295 y  
UID Nr.  
ATU72333879

Grundrissplan Top 20



Lageplan

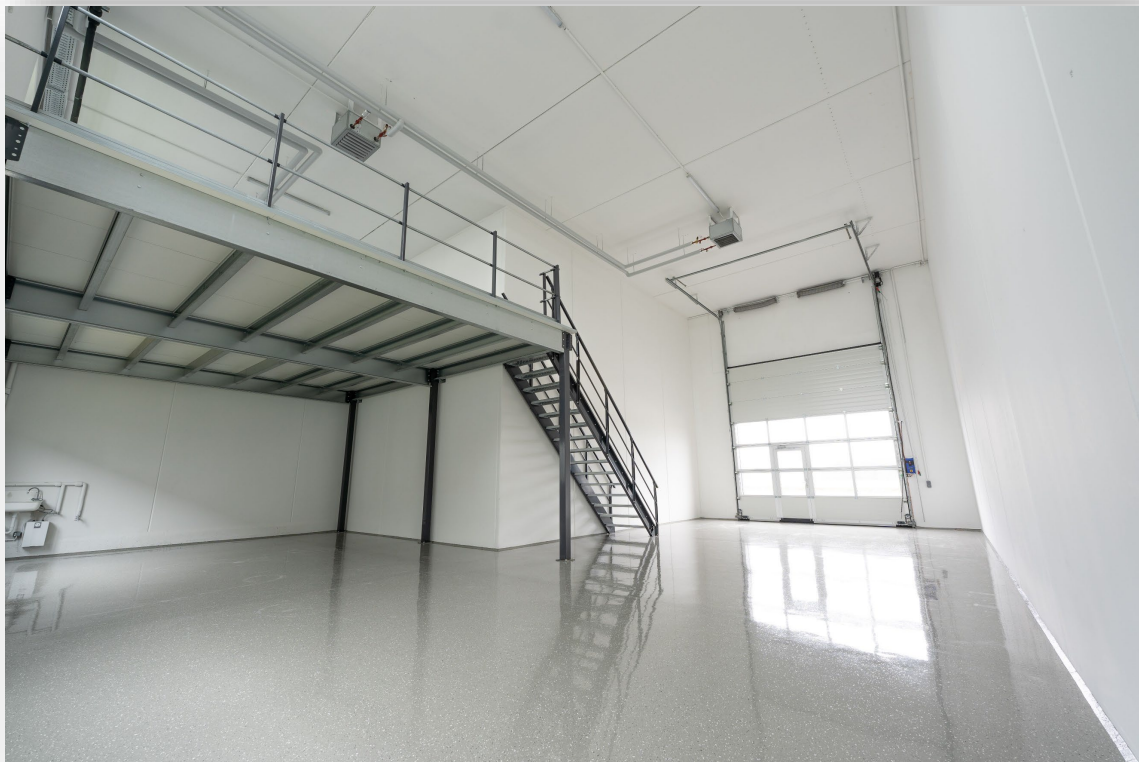




Beispielbilder Innenansicht

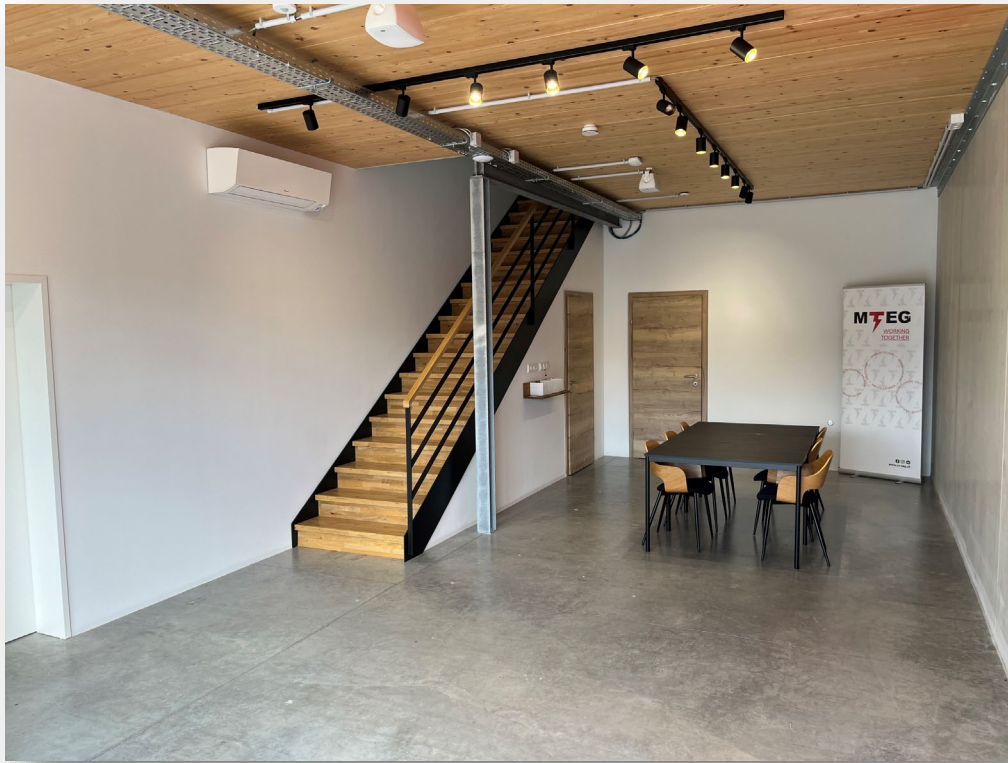


Betriebshalle mit mobiler Zwischenebene im FE Business Park Wolfers



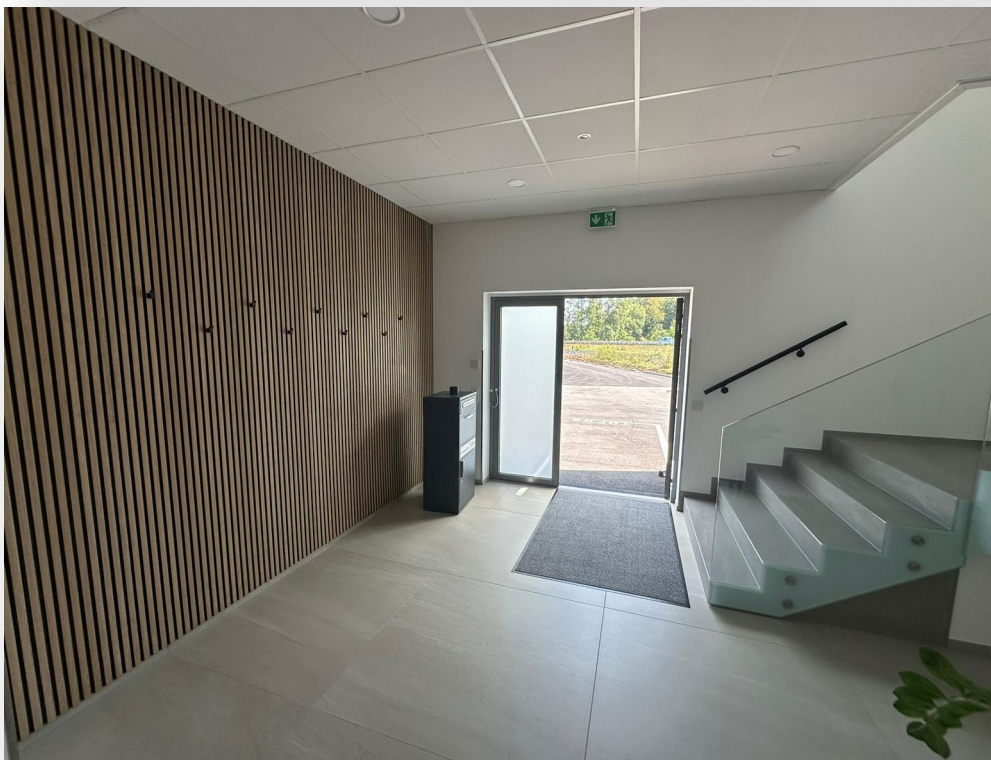


Büroausbau mit Zwischengeschoss in Holzbauweise im FE Business Park Timelkam





Vollflächiges Büro mit Zwischengeschoss in Massivbauweise im FE Business Park Buchkirchen



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**  
Betriebsstraße 13  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
office@immoblientreuhand.info  
www.immoblientreuhand.info

**Bankverbindung**  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
UID Nr.  
ATU72333879

Lagerhalle innen (Regale mit 6,5 m Höhe und 3,5 m Höhe) im FE Business Park Neuhofen





Weitere Impressionen aus anderen FE Business Parks





Weitere Impressionen aus anderen FE Business Parks





Photovoltaik auf den Dächern unserer FE Business Parks



Zentrale  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

Büro  
Betriebsstraße 13  
A-4844 Regau

Kontakt  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
office@immobilientreuhand.info  
www.immobilientreuhand.info

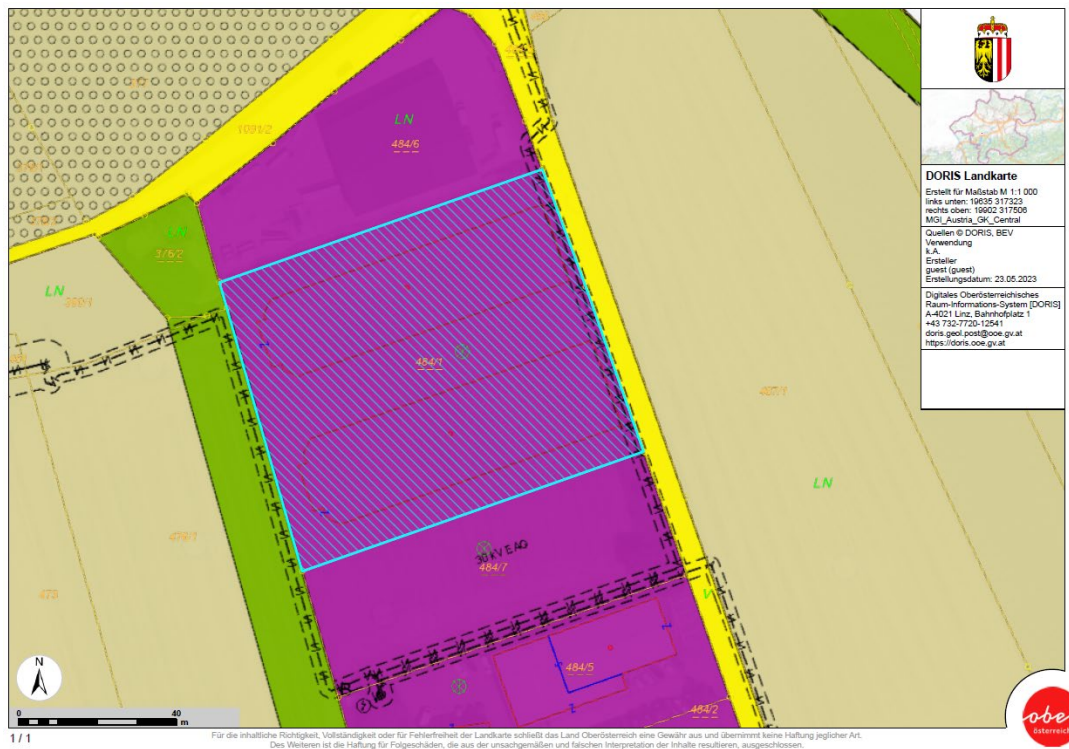
Bankverbindung  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer  
FN 473295 y  
UID Nr.  
ATU72333879

## Kataster



## Flächenwidmung



Zentrale  
 Eggarter Straße 36  
 A-4845 Rutzenmoos

Büro  
 Betriebsstraße 13  
 A-4844 Regau

Kontakt  
 Tel: +43 / 7672 / 25577  
 office@immobilitentreuhand.info  
 www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung  
 Volksbank Oberösterreich  
 IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
 BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer  
 FN 473295 y  
 UID Nr.  
 ATU72333879



## Lageplan



**Adresse:**  
**Gewerbepark Ader 3b, 4850 Timelkam**

**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**  
Betriebsstraße 13  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
office@immobilitentreuhand.info  
www.immobilitentreuhand.info

**Bankverbindung**  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
UID Nr.  
ATU72333879



Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 1,5 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

**Kontakt:**

Susanna Schöberl, BA

M: +43 664 88 18 19 99

M: [ss@immobilientreuhand.info](mailto:ss@immobilientreuhand.info)



Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Betriebsstraße 13, 4844 Regau

Stand: 14.11.2024

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand GmbH und unterliegt dem Urheberrecht. Es werden in jedem Fall nur die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt. Eine Vervielfältigung, Aushändigung an die dritte Person oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist daher verboten. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Käufer beigestellten Unterlagen. Eine Haftung des Maklers, sofern sie nicht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruht, wird ausgeschlossen. Geringfügige Abweichungen der Flächen zum Nutzwertgutachten möglich. Druck- Satzfehler, Fehler und Irrtümer vorbehalten. Grafikdesign: Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand GmbH.