

An aerial photograph of a large industrial or commercial property. The scene includes a prominent yellow building with a red-tiled roof and a modern glass extension. A large, empty, rectangular lot of land is situated in the center. To the right, there is a long, white building with a dark grey roof. In the foreground, a large, dark grey corrugated metal structure, possibly a shed or a partially completed building, is visible. The property is surrounded by green trees and a paved road. A semi-transparent orange graphic overlay is on the left side of the image, containing white text.

GROSSES GEWERBEAREAL MIT VIELSEITIGER BEBAUUNG

Baumeisterstraße 1 - 4921 Hohenzell bei Ried i. I.

IHR NEUER UNTERNEHMENS- STANDORT?

Dieses **Betriebsbaugrundstück in Hohenzell bietet auf über 9.200 m² Fläche** nicht nur Platz – sondern echtes Entwicklungspotenzial. Ob Firmensitz, Lagerstandort oder Investitionsobjekt: Die verkehrsgünstige Lage an der Gemeindegrenze zu Ried im Innkreis, nur wenige Fahrminuten zur Autobahn und Nähe zur deutschen Staatsgrenze, macht diese Liegenschaft besonders attraktiv für Unternehmen mit Weitblick.



DIE FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

1

BÜROGEBÄUDE (BJ 1992):

ca. **1.100 m² Nutzfläche** auf
4 Ebenen (KG, EG, OG, DG)
Beheizung über Ölzentralheizung

1

2

GARAGENGEBÄUDE (BJ 1964):
Lager, Großgaragen

ca. **488 m²** ebenerdig

2

3

**LAGERHALLE, BAUMEISTER-
BÜRO, SOZIALRÄUME (BJ 1978):**

ca. **1.086 m²** auf zwei Ebenen

3

4

ABBINDEHALLE (BJ 1986):

ca. **594 m²** Hallenfläche

4

ENTWICKLUNGS- & NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

WIR HABEN EINIGE VORSCHLÄGE FÜR DIE VIELSEITIGE NUTZUNG DER FLÄCHE VORBEREITET:



UNTERNEHMEN MIT PLATZBEDARF UND EXPANSIONSWUNSCH

Unternehmen, die expandieren oder Standorte zusammenführen möchten, könnten hier zukunftsfähig investieren.

Beispiel: größere Tischlereien, Eventtechnik, Agrartechnik, Entsorgungsfirmen.

INVESTOREN / PROJEKTENTWICKLER

Das große Grundstück könnte (nach Prüfung) geteilt oder weiterentwickelt werden. Auch eine Neuplanung oder Umstrukturierung wäre möglich.

Beispiel: Entwickler von Gewerbeparks, Unternehmenscluster, Betriebsansiedelung.

BAUUNTERNEHMEN & HANDWERKSBETRIEBE

Büro-, Lager- und Hallenflächen sind bereits vorhanden. Besonders geeignet für Firmen mit größerem Fuhrpark, Materiallagerung und Personal vor Ort.

KOMMUNALE ODER HALBÖFFENTLICHE NUTZER

Die Lage bei Ried macht das Areal auch für Gemeinden oder Versorgungseinrichtungen spannend - z. B. Bauhof, Versorgungsdienst, Werkstätten.

Beispiel: Gemeinde-Bauhof, Landesbetriebe, EVUs

LOGISTIK- & TRANSPORT-UNTERNEHMEN

Nähe zur A8 (Autobahnanschluss Ried), grenznahe Lage zu Deutschland, viel Fläche für LKWs, Staplerbetrieb oder Umschlag

PRODUKTIONSBETRIEBE / KLEININDUSTRIE

Widmung erlaubt Produktion, bestehende Hallen bieten Potenzial für Maschinenaufstellung oder leichte Industrie.

Beispiel: Metallverarbeitung, Holzverarbeitung, Montagebetriebe

ZWEI GRUNDSTÜCKE - VIELE MÖGLICHKEITEN:

IDEAL FÜR:

- Bauunternehmen, Logistik, Werkstätten oder kombinierte Nutzung
- Investoren mit Ideen
- Unternehmer/innen, die sich erweitern oder neu aufstellen möchten

- Grundstück 1937/3 mit Büro, Garage, Lagerhalle
- Grundstück 1937/4 mit Abbindehalle

GESAMTFLÄCHE: 9.286 M²

Widmung: Betriebsbaugebiet

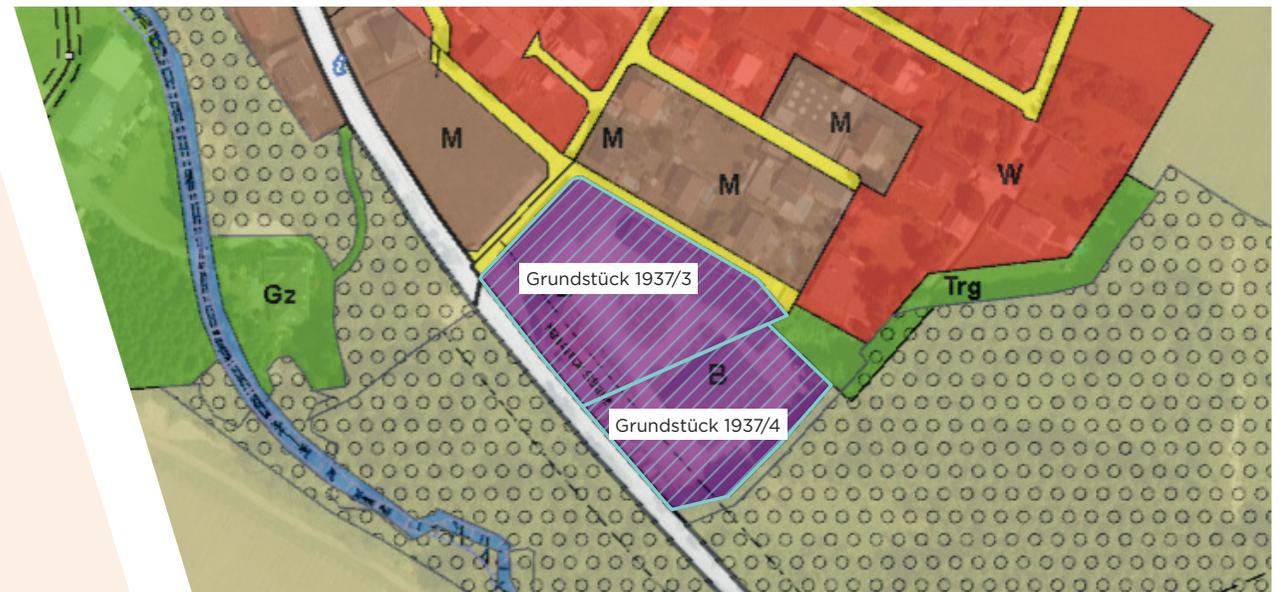
Kaufpreis:

€ 1.990.000,-

zzgl. 20 % USt.

AUSSEN- ANLAGEN & FREIFLÄCHEN

- **Gesamtgrundstück:** 9.286 m²
- **Flächen:** Teilweise befestigt (Schotter, Asphalt), diverse Lagerboxen
- **Einbauten:** Kleines Flugdach (ca. 54 m²), diverse betriebsspezifische Vorrichtungen
- **Einfriedung:** Metallgitter, Maschendraht
Die Außenbereiche bieten ausreichend Rangier- und Abstellfläche für Fuhrpark, Material oder Erweiterungen.



AUSSENANLAGEN & FREIFLÄCHEN



AUSSENANLAGEN & FREIFLÄCHEN



1

BÜRO- UND VERWALTUNGS- GEBÄUDE (BAUJAHR 1992)

Energieausweis:
 $HWB_{Ref,SK}$ 132, Klasse: D

$f_{GEE,SK}$ 2,23, Klasse: D

Das großzügig konzipierte Bürogebäude erstreckt sich über vier Ebenen (Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß) und bietet eine Nettogeschoßfläche **von ca. 745 m²** (ohne Keller).

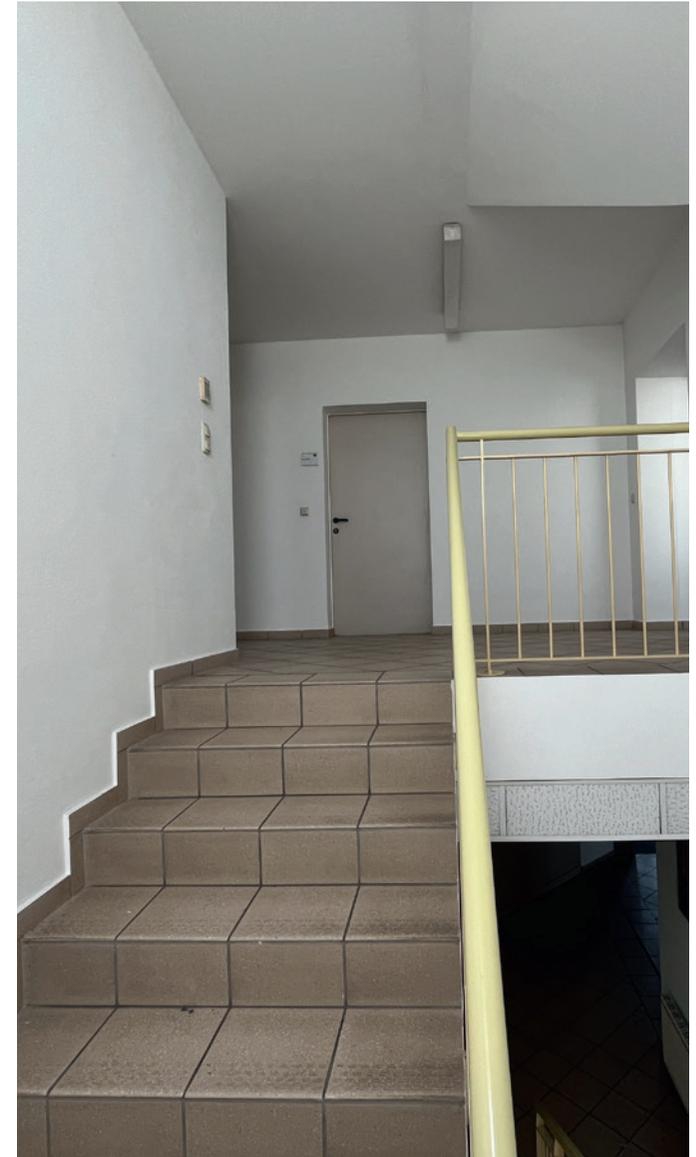
- **Bauweise:** Ziegelmassiv mit Stahlbetonkeller
- **Fassade:** Verputzt und farblich gestaltet
- **Dach:** Walmdach mit Ziegeldeckung
- **Heizung:** Ölzentralheizung (Hoval, 27-49 kW), Warmwasser über Pufferspeicher
- **Innenausstattung:** Funktional ausgestattet, PVC-Fenster, massive Innenwände, verschiedene Bodenbeläge



BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE



BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE



BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE



2

GARAGEN- GEBÄUDE / SCHLOSSEREI (BAUJAHR 1964)

Im südlichen Teil der Liegenschaft befindet sich ein ebenerdiges Gebäude mit **rund 431 m² Nutzfläche**, das früher als Schlosserei und Garage genutzt wurde.

- **Bauweise:** Stahlbeton- und Ziegelmauerwerk
- **Dach:** Satteldach mit Welleternit
- **Tore:** Sektionaltore und Holzschiebetore
- **Böden:** Beton
- **Belichtung:** Fixverglasung
Das Gebäude eignet sich zur Fahrzeugunterbringung, für Werkstätten oder als Lagerhalle mit einfachem Zugang.



GARGENGEBÄUDE / SCHLOSSEREI



3

BAUMEISTER- BÜRO, SOZIAL- RÄUME UND LAGER (BJ 1978)

Diese Einheit ist funktional gegliedert und bietet insgesamt rund **468 m² Nutzfläche**.

- **Bauweise:** Mischkonstruktion (Stahlbeton, Ziegel)
- **Dach:** Sattel-/Flachdach-Kombination mit Bitumen- und Eternitdeckung
- **Heizung:** Einfache Ausstattung, teils unbeheizt
- **Zustand:** Nutzbar, aber mit Instandhaltungsbedarf
Eignet sich als Lager mit begleitender Büro- oder Aufenthaltsnutzung.



BAUMEISTERBÜRO, SOZIALRÄUME UND LAGERHALLE



4

ABBINDEHALLE (BAUJAHR 1986)

Diese Halle ist das jüngste der Nebengebäude und wurde speziell für die Holzverarbeitung errichtet.

- **Nutzfläche:** ca. 544 m²
- **Konstruktion:** Mischbauweise mit Rohbetonfassade
- **Dach:** Satteldach mit Welleternit
- **Belichtung:** Lichtbänder
- **Zugang:** Großzügige Einfahrtstore
Ideal als Produktions- oder Abbindehalle, aber auch vielseitig für andere Gewerbebezüge nutzbar.



ABBINDEHALLE



HOHENZELL - IHR STANDORT- VORTEIL NAHE RIED IM INNKREIS

Hohenzell liegt nur wenige Kilometer von Ried im Innkreis entfernt und überzeugt mit seiner optimalen Lage mitten im Innviertel. Die Nähe zur Bezirkshauptstadt garantiert beste Infrastruktur, ein starkes wirtschaftliches Umfeld und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Unternehmen und Investoren profitieren hier von einem dynamischen Wirtschaftsraum, gut ausgebildeten Fachkräften und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten.

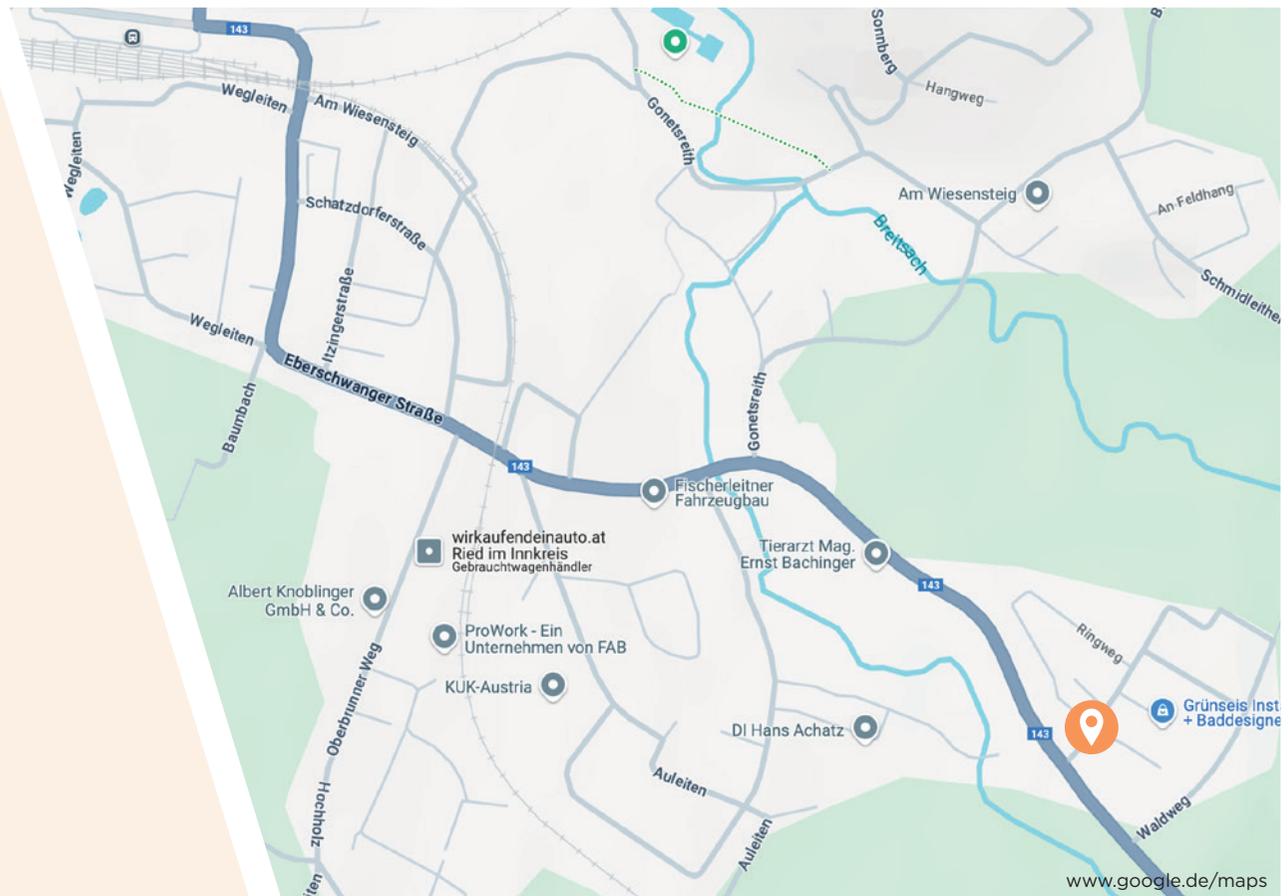
Ein zukunftsorientierter Standort, der Wachstum fördert und Chancen eröffnet!



Von Klaus Zeugner - Eigenes Werk, CC

ENTFERNUNGEN

Apotheke 5 min	.....
Arzt 5 min	.....
Bahnhof 4 min	.....
Nahversorger 5 min	.....
Gastronomie 6 min	.....
Fitnessstudio 5 min	.....
Freibad 4 min	.....
Autobahn 13 min	.....
Ried im Innkreis 7 min	.....
Wels 35 min	.....
Salzburg 1h 18 min	.....
München 2h 11 min	.....
Linz 56 min	.....



KONTAKT



“**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**”



**immobilien
bär**

Lukas Gabriel BSc.
Vermittlung

M +43(0)664 1049 381

E lukas.gabriel@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.