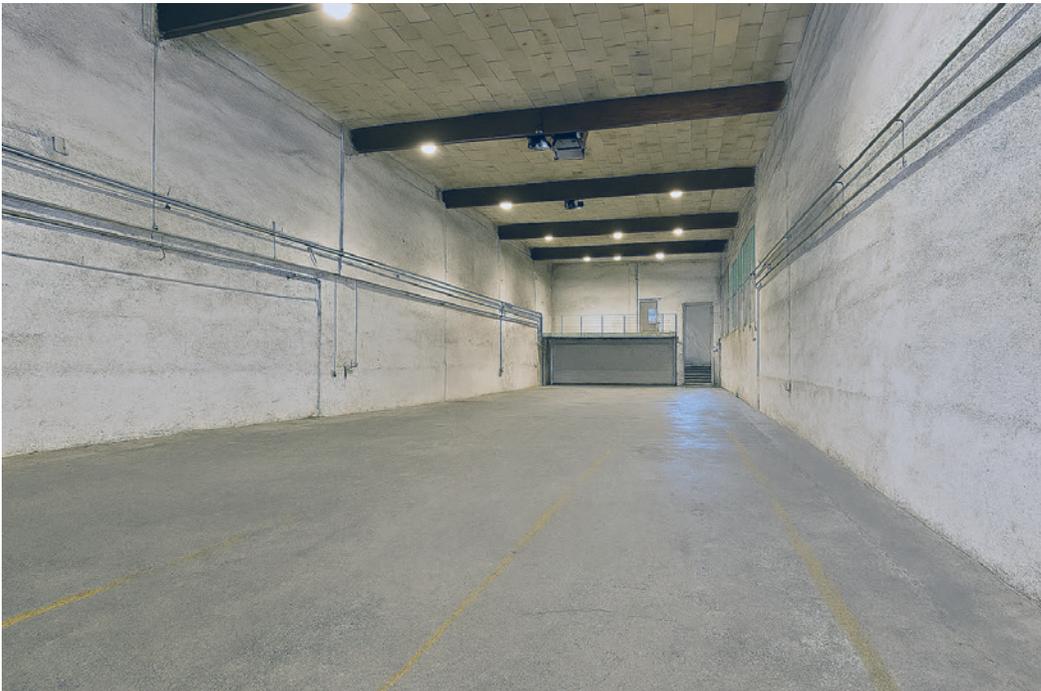




## **GROSSZÜGIGE LAGERHALLE MIT BÜRO & BETRIEBS- ANLAGEGENEHMIGUNG „SCHLOSSEREI“ IN TOPLAGE BEI WELS**

Ascheter Straße 71 | 4600 Thalheim bei Wels



## HIGHLIGHTS

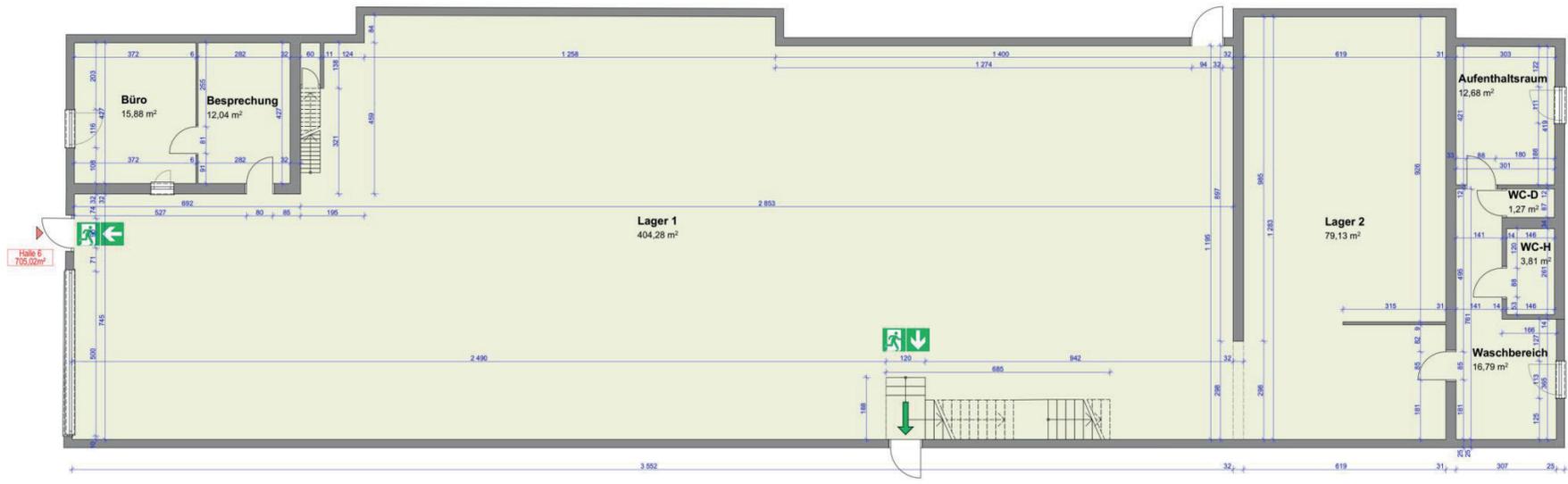
Sie suchen eine vielseitig nutzbare Halle mit idealer Verkehrsanbindung und bestehender Betriebsanlagengenehmigung? Dann ist diese Immobilie in der Ascheter Straße 71, 4600 Thalheim bei Wels genau das Richtige für Sie.

- ca. 705 m<sup>2</sup> Hallenfläche, großzügig geschnitten und ebenerdig zugänglich
- **Mehrere Lagerbereiche**, darunter ein Hauptlager mit ca. 404 m<sup>2</sup>

### Zusätzliche Flächen:

- Lager 2: ca. 79 m<sup>2</sup>
- Büro: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Besprechungsraum: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Waschbereich: ca. 17 m<sup>2</sup>
- Aufenthaltsraum: ca. 13 m<sup>2</sup>
- WC (Herren): ca. 3,8 m<sup>2</sup>
- WC (Damen): ca. 1,3 m<sup>2</sup>
- **Betriebsanlagengenehmigung für eine Schlosserei** bereits vorhanden – ideal für gewerbliche Nutzung

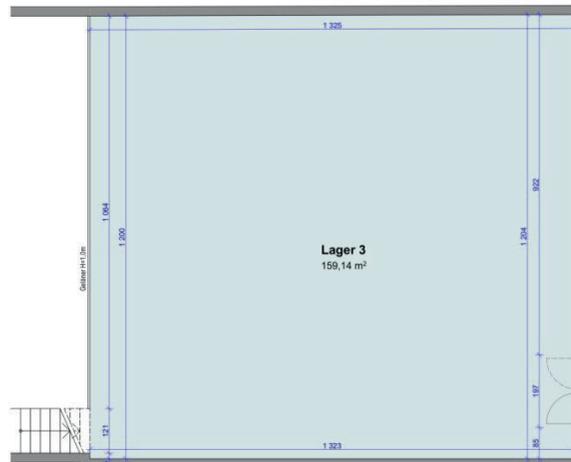
# PLAN



0.

Erdgeschoss

1:100



1.

Obergeschoss

1:100

Halle 6 EG	
Raumbezeichnung	Raumfläche
Büro	15,88
Besprechung	12,04
Lager1	404,28
Lager2	79,13
Aufenthaltsraum	12,68
WD D.	1,27
WC H.	3,81
Waschbereich	16,79
	<b>545,88</b>

Halle 6 OG	
Raumbezeichnung	Raumfläche
Lager3	159,14
	<b>159,14</b>

Gesamfläche Halle 6  
705,02 m<sup>2</sup>

## ECKDATEN

NUTZFLÄCHE	ca. 705,02 m <sup>2</sup>
LAGERFLÄCHE	ca. 642,55 m <sup>2</sup>
GESAMTFLÄCHE	ca. 705,02 m <sup>2</sup>
WCs	2

NUTZUNGSART	Gewerbe
BEZIEHBAR	September
MIETDAUER	3 Jahre
ERSCHLIESSUNG	vollerschlossen

## PREISINFORMATION

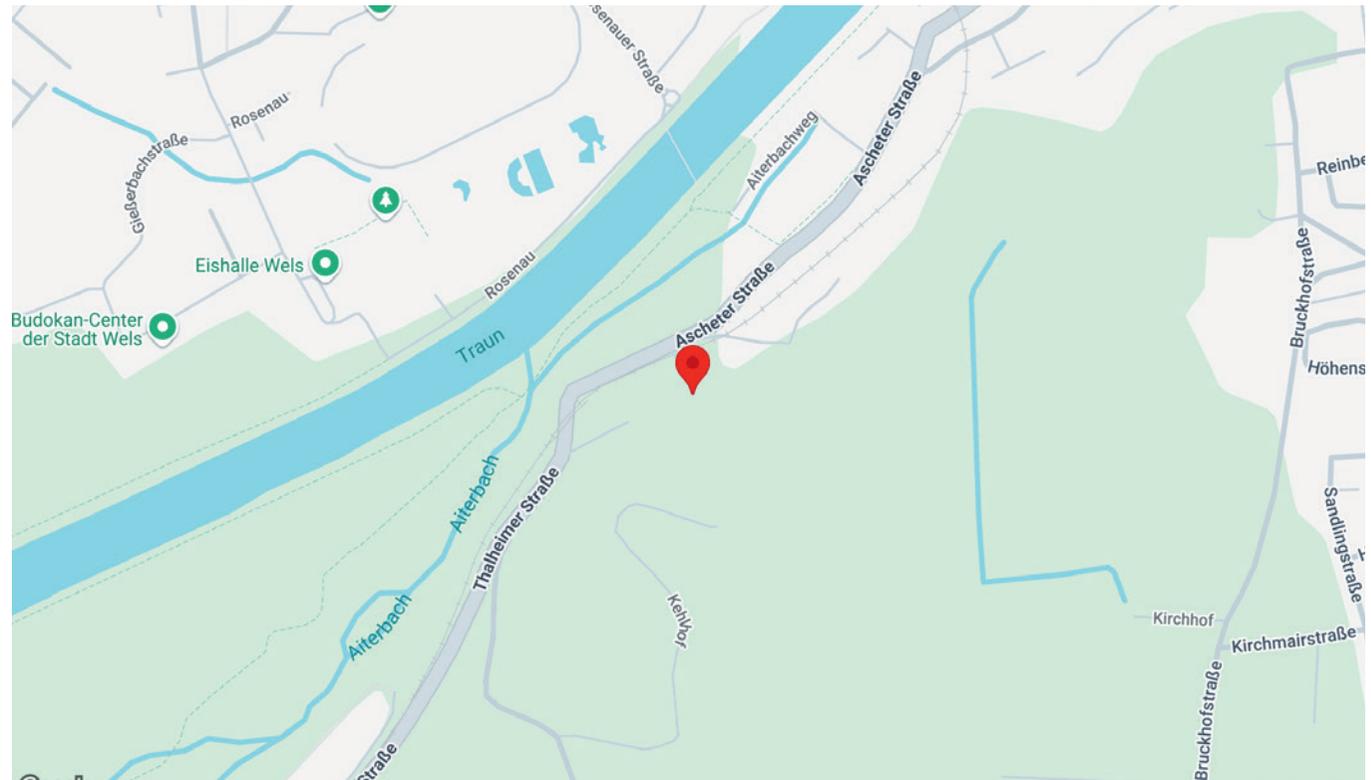
MIETE	€ 2.500,-
BETRIEBSKOSTEN	€ 200,-
UMSATZSTEUER	€ 540,-
MONATL. GESAMTBELASTUNG	€ 3.240,-
KAUTION	€ 9.720,-
PROVISION	€ 6.480,- inkl. 20% USt.



Die Lage in unmittelbarer Nähe zu Wels bietet optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Ob als Lager, Werkstatt oder Produktionsfläche – hier profitieren Sie von Flexibilität, Größe und genehmigungsfreier Nutzung für viele Betriebsarten.

# ENTFERNUNGEN

ARZT	800m
APOTHEKE	1.300m
KLINIK	1.425m
KRANKENHAUS	3.100m
SUPERMARKT	1.000m
BÄCKEREI	1.475m
EINKAUFSZENTRUM	3.250m
BUS	175m
AUTOBAHNANSCHLUSS	2.650m
BAHNHOF	700m
FLUGHAFEN	4.225m
SCHULE	1.275m
KINDERGARTEN	925m
UNIVERSITÄT	1.800m
BANK	1.200m







**Christoph Blank**  
Vermittlung

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

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

**M** +43(0)699 10 15 05 15 **E** christoph.blank@immobaer.at

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

“  
**Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!**

#### WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers 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. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.

# KONTAKT