

**K3 - GEWERBEIMMOBILIE - HALLE inkl. BÜRO in  
WALS/Siezenheim**



**Objektnummer: 1244760**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Kleßheim
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	506,40 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	145,80 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	375,20 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.275,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.675,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>USt.:</b>	1.335,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



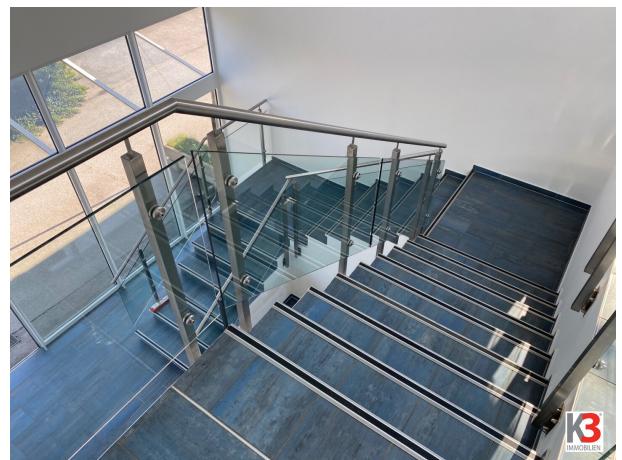
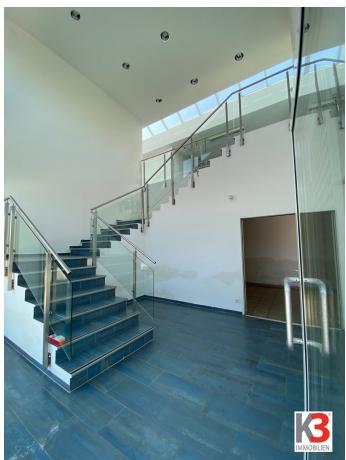
**Marietta Hauer**

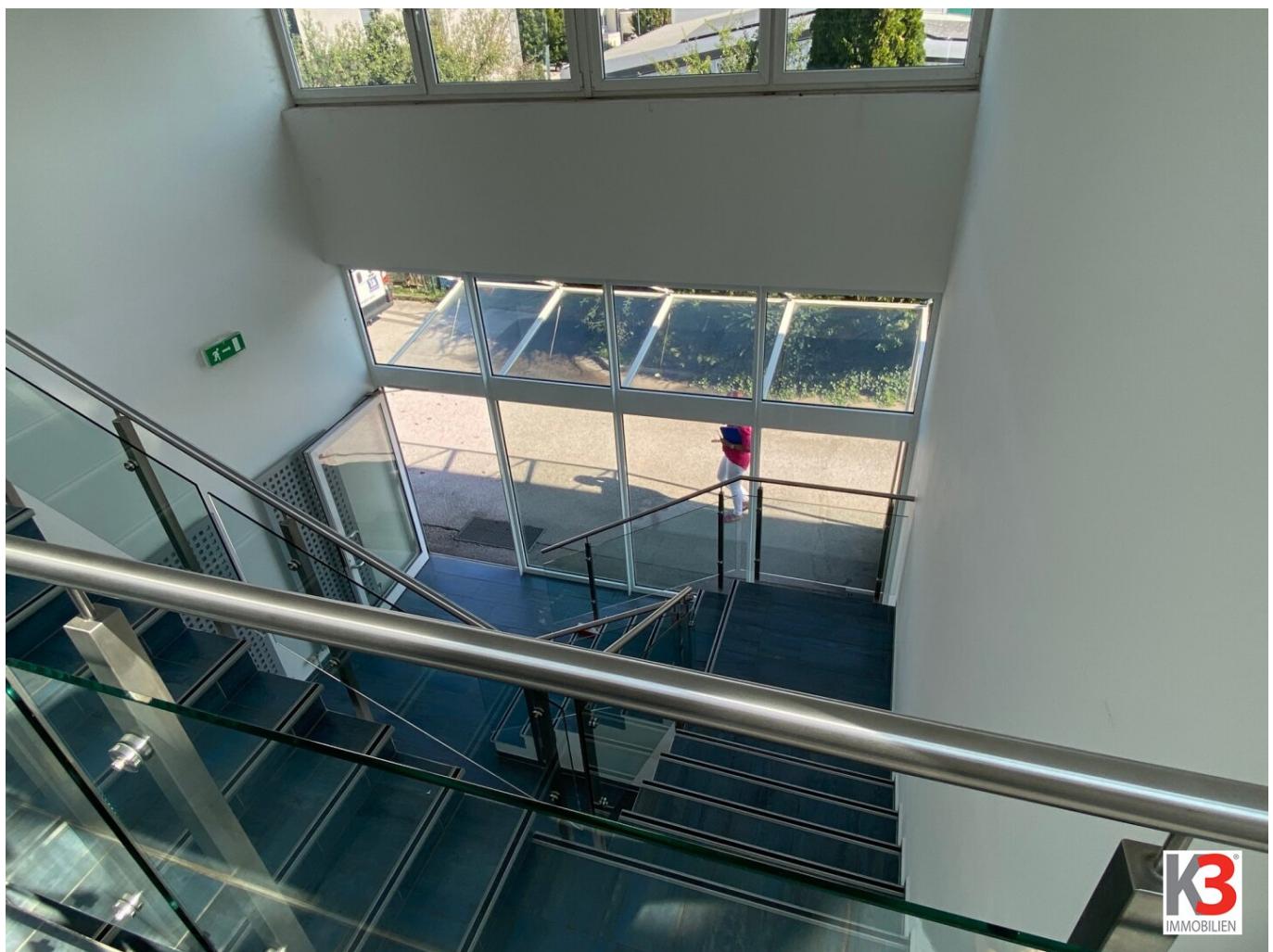
K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 664 750 04 910  
H +43 664 750 04 910

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur





K3®  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

**Das sehr moderne Gebäude wurde in Form eines schwebenden Baukörpers im Jahr 2002 auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Siezenheim - auf einem Grundstück im Ausmaß von 1.400m<sup>2</sup> - errichtet.**

Die Immobilie befindet sich im Industriegebiet Wals/Siezenheim in der Nähe des Fußballstadions von Red Bull Salzburg. Die Autobahn Abfahrt bzw. Auffahrt der A1 ist ca. 900 Meter entfernt. Der Flughafen von Salzburg ist mit dem Auto in 10 Min. erreichbar und deshalb auch für Internationale Unternehmen sehr interessant.

Das Zentrum von Salzburg ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich vor dem Gebäude und das Ortszentrum Wals mit den Restaurants „Allerberger“ und „Kamml“ befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich und der Stiegenaufgang zu den Büros. Das Lager im EG hat inkl. Nebenräume eine Gesamtfläche von 198,90m<sup>2</sup>. Im Obergeschoß befinden sich der Empfang/Sekretariat, 5 Büros, 1 Großraumbüro, Besprechungsraum sowie Nasszellen und die Teeküche (Gesamtfläche 301,40m<sup>2</sup>).

Das Gebäude ist nicht unterkellert und die Immobilie wird unmöbliert vermietet.

Die Immobilie wird innerhalb eines Liefervertrages durch die Salzburg Energie (SEGES) mit Fernwärme versorgt (EG Heizkörper, 1.OG Bodenheizung).

Es stehen 8 überdachte und 4 markierte, insgesamt 20 Parkplätze zur Verfügung. Im Nordosten des Grundstückes ist es möglich, weitere 10 Fahrzeuge abzustellen.

Die Immobilie gelangt ab 1.3.2025 zur Vermietung.

EG	Foyer	14,70m <sup>2</sup>	Steinzeug
	Treppe ins. 1.OG	12,90m <sup>2</sup>	Steinzeug
	Lagerbüro/Aufenthalt	26,70m <sup>2</sup>	Klinker
	WC	4,90m <sup>2</sup>	Klinker
Lager klein	14,60m <sup>2</sup>	Klinker	
Lager Käfig	6,10m <sup>2</sup>	Klinker	

Lager	125,10m <sup>2</sup>	Klinker
	205,00m <sup>2</sup>	
1.OG	Empfang/Sekretariat	26,50m <sup>2</sup>
4 Büros a' 26,20m <sup>2</sup>	104,80m <sup>2</sup>	Textil
	1 Büro	26,20m <sup>2</sup>
	1 Großraumbüro	52,90m <sup>2</sup>
	Gang	65,10m <sup>2</sup>
	Besprechung	16,00m <sup>2</sup>
	WC	4,90m <sup>2</sup>
	Teeküche	5,00m <sup>2</sup>
		301,40m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>506,40m<sup>2</sup></b>	

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap