

**Renditeobjekt mit ca. 5,8 %: Großzügige Werk- & Produktionshalle mit 4.907 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Industriepark Euro Nova – Arnoldstein**



**Objektnummer: 5156/11770**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9601 Arnoldstein
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Nutzfläche:</b>	4.907,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	4.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

162.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Hannes Hammermayer**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach

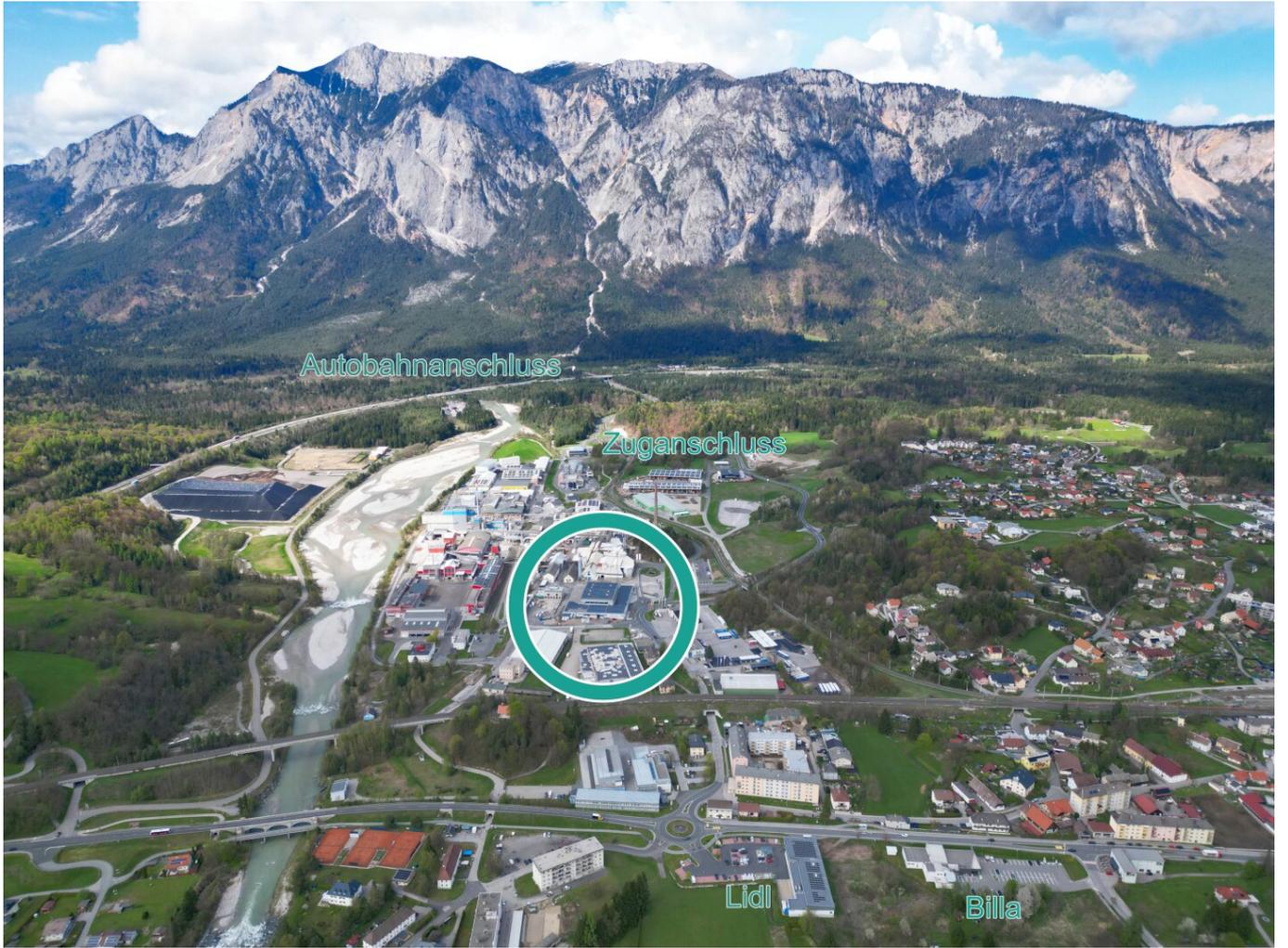
T +43 664 2338906

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## Objektbeschreibung

### Renditeobjekt: Großzügige Werk- & Produktionshalle in Arnoldstein

**Adresse:** Industriestraße 9, 9601 Arnoldstein, Kärnten

#### Objektbeschreibung

Diese großzügige Werk- und Produktionshalle wurde im Jahr 1974 errichtet und 2011 umfassend generalsaniert. Sie verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 4.907 m<sup>2</sup> auf einem 8.607 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Flächen teilen sich in mehrere verbundene Hallen, Lager- und Sozialbereiche, eine ehemalige Betriebsfeuerwehr sowie Container-Büroeinheiten im Außenbereich, auf.

**Die Immobilie ist derzeit vollständig vermietet.** Das bestehende Hauptmietverhältnis kann vom Käufer übernommen werden. Zusätzlich ist eine Dachfläche langfristig an einen Photovoltaikbetreiber vermietet. Die dort installierte Anlage geht ca. im Jahr 2035 laut Vertrag in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

**Nettomieteinnahmen ca. EUR 262.000 p.a. – das entspricht einer Rendite von rund 5,8 %.**

Mehrere Mieter sorgen für eine wertstabile und ertragreiche Kapitalanlage mit sofortigem Cashflow.

Diese Aspekte machen die Immobilie zu einem attraktiven Renditeobjekt mit sofortigem Cashflow und langfristigem Potenzial.

#### Nutzflächen (alle Angaben ca.)

**Produktionshalle 1:** 2.056 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 10,0 m

**Produktionshalle 2:** 902 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 5,4 m

**Produktionshalle 3:** 566 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 5,4 m

**Lagerhalle:** 513 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 5,4 m

**Lagerraum:** 309 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 5,4 m

**Ehemalige Betriebsfeuerwehr:** 322 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 5,4 m

**Büro- & Sozialtrakt:** 195 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 3,0 m

**Farben- & Lacklager:** 14 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 5,4 m

**Wasseraufbereitung:** 30 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 5,4 m

**Gesamtnutzfläche:** 4.907 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 8.607 m<sup>2</sup> (EZ 756, Gst.-Nr. 1056/3)

**Widmung:** Bauland – Industriegebiet

## **Technische Ausstattung**

- Stahl- und Betonbauweise (Stahlskelett zentral, Stahlbeton außenliegend)
- Generalsanierung 2011: Dach, Fassade, Fenster, Boden, Tore, Elektrik
- Gedämmte Trapezblechfassade, Kunststofffenster, Roll- und Sektionaltore
- 5 Hallenkräne (1 x 10 t, 3 x 5 t, 1 x 2 t)
- Industrieboden mit Hartkorneinstreuung, säurebeständiger Boden in Beizerei
- Elektrik (2011): 6 Verteiler, moderne Verkabelung, Kraft- & Schuko-Steckdosen
- Stromnutzungsrecht 700 kW
- Dampfumwandler-Luftheizung (GEA), Radiatoren im Sozialtrakt
- Mechanische Lüftung in Spezialbereichen
- Brandmeldeanlage, Blitzschutz, Fluchtwegkennzeichnung

- Schaumspinkleranlage vorbereitet (derzeit nicht aktiv)
- 3 LKW-Garagen, asphaltierte Außenflächen und zahlreiche Stellplätze

## **Besondere Nutzungsvorteile**

- Teilvermietetes Objekt mit stabilem Cashflow
- Photovoltaikanlage am Dach – Eigentumsübertragung ca. 2035
- Ehemalige Betriebsfeuerwehr als flexibel nutzbare Fläche (z. B. Werkstatt, Lager)
- Geplante, aber nicht realisierte Büroflächen im OG über Halle 3
- Vierseitige Erschließung – ideal für Logistik und Schwerverkehr
- Teilvermietung oder Eigennutzung möglich

## **Weitere Informationen**

Zahlreiche weitere Extras, die Sie vor Ort überzeugen werden.

Die auf den Bildern markierte Fläche dient nur zur Veranschaulichung der ungefähren Position des Grundstücks und stellt keine genauen Maße dar.

**Lassen Sie sich dieses Objekt nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin unter +43 664 2338906 – Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten!**

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap