

**Moderne Gewerbehalle mit Bürofläche – Neubau in
Toplage von Thalheim ZU MIETEN**



Objektnummer: 5950/4513

Eine Immobilie von Thomas Girking Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	664,36 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	C 92,60 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	5.291,67 €
Kaltmiete	5.750,00 €
Betriebskosten:	458,33 €
USt.:	1.150,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

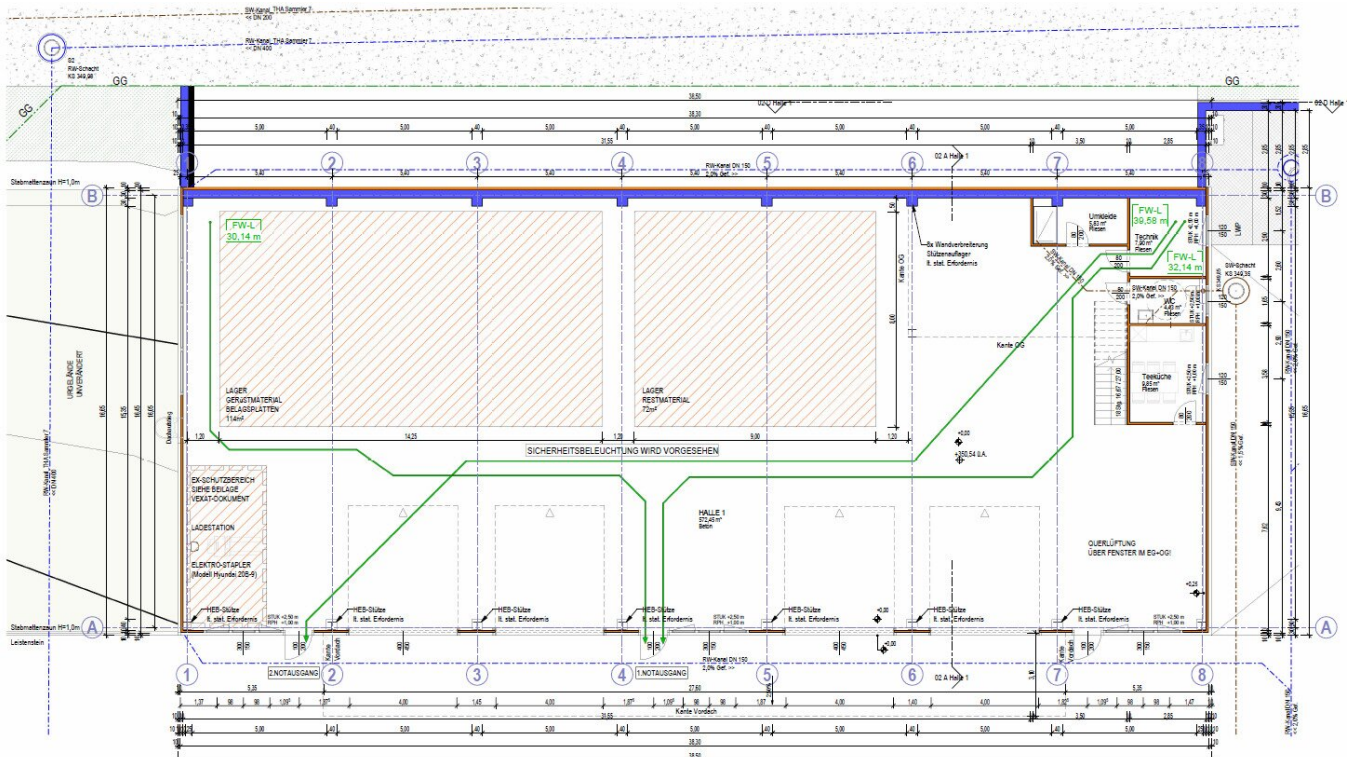


Thomas Girking akad.IM

Thomas Girking Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

T +43 732 77 52 00

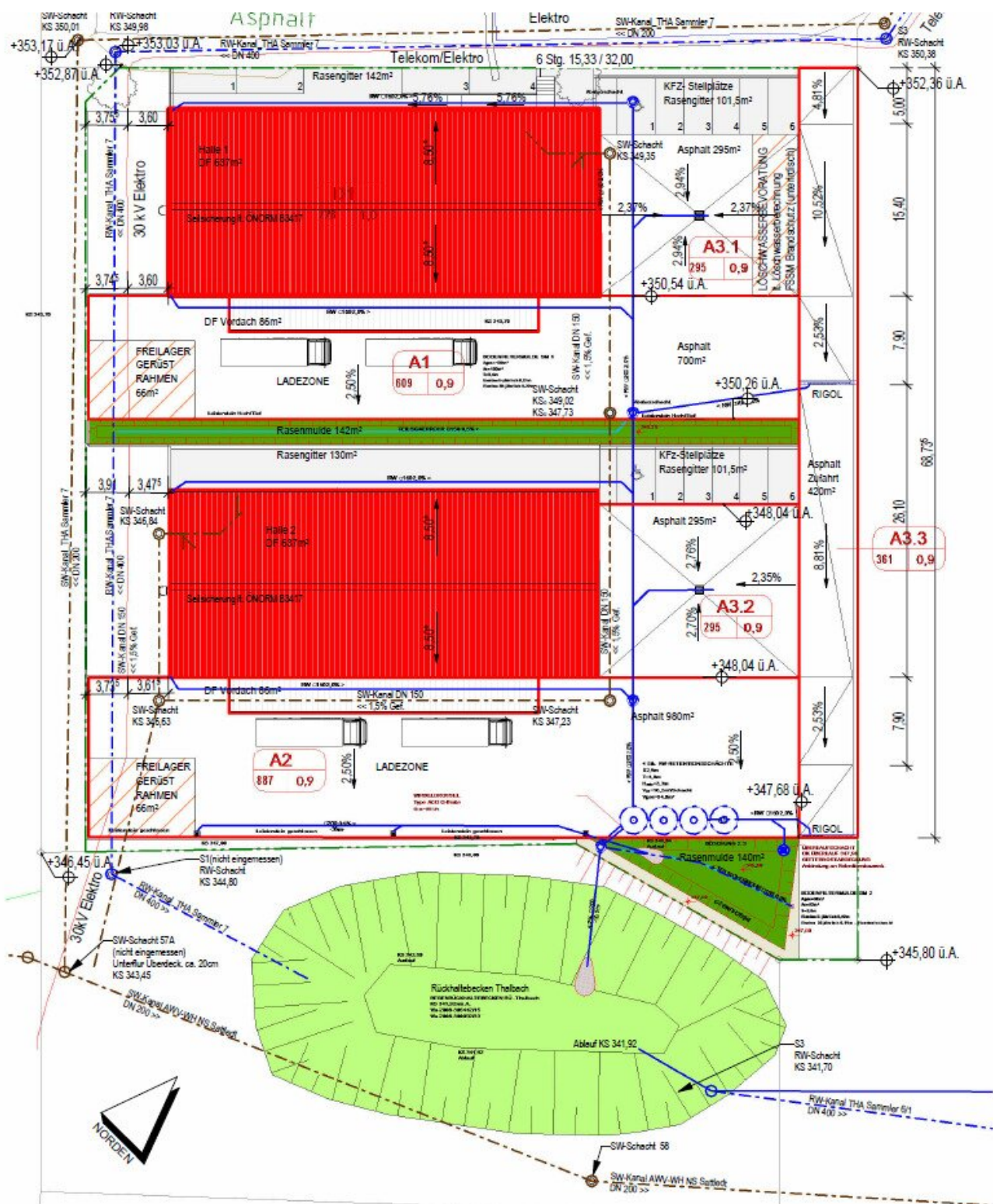




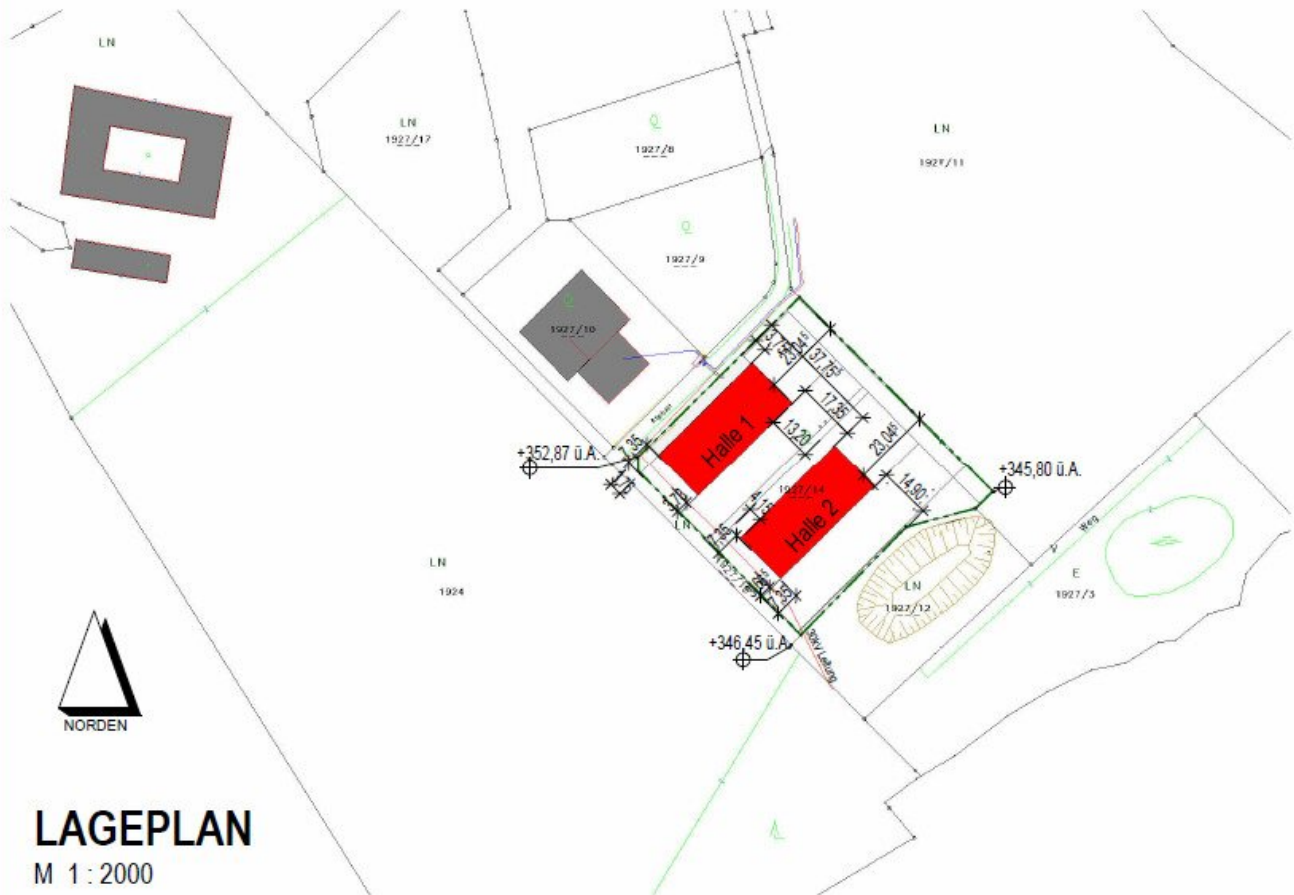
ERDGESCHOSS_HALLE 1
M 1:100

02.2.1.2

Word

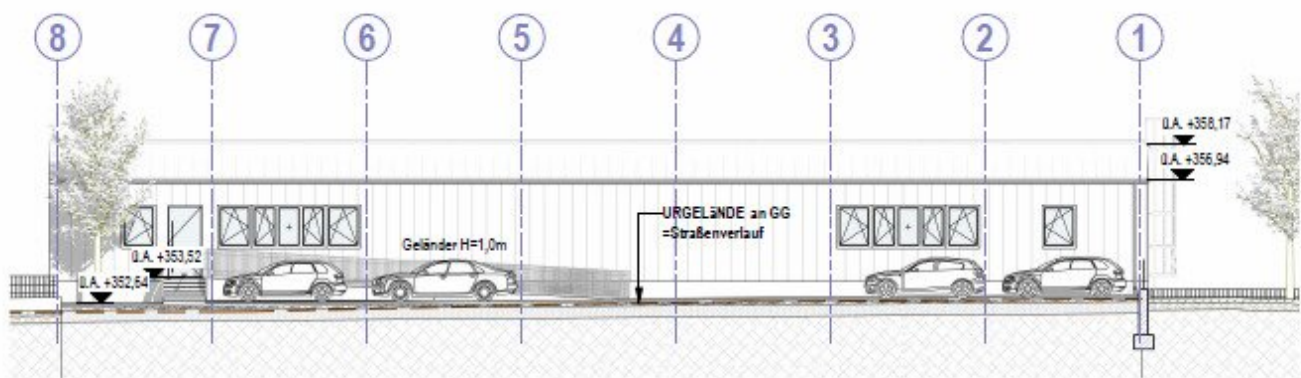


M 1:500



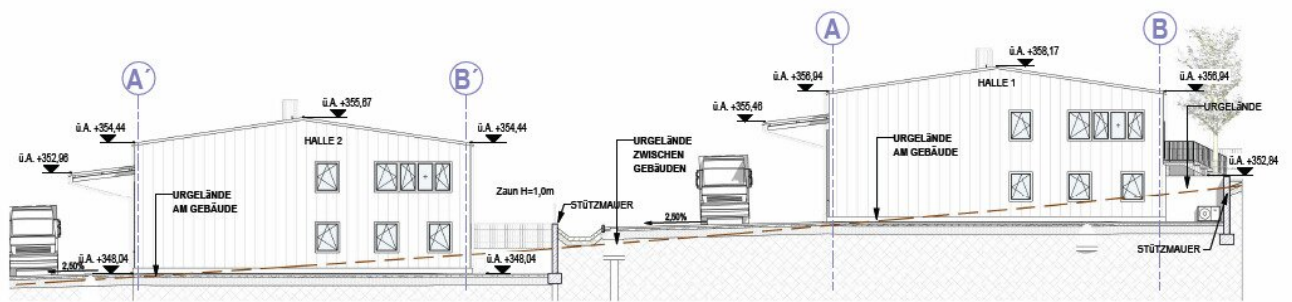
LAGEPLAN

M 1:2000

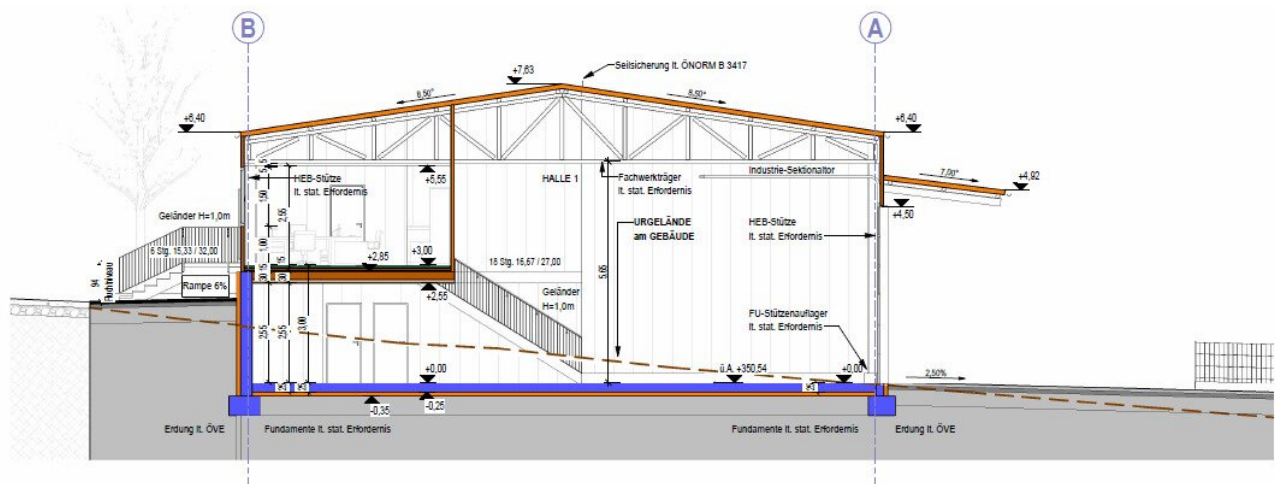


NORDANSICHT HALLE 1

M 1 : 200



OSTANSICHT
M 1 : 200



SNITT A-A HALLE 1

M 1 : 100

FB1

25,0cm monolith. Bodenplatte
0,1cm 2-lagige PAE-Folie
14,0cm XPS G50 Dämmung
10,0cm Mechstab
30,0cm frostsicheres Material

FB2

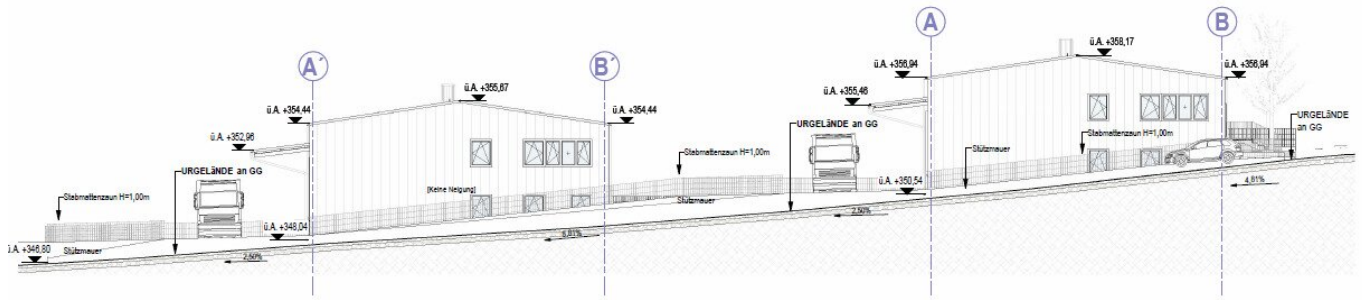
1,5cm Fliesen
0,2cm Kompaktfüllmasse
5,0cm Variotherm Kompaktplatte
4,0cm Trittschalldämmung
3,0cm OSB-Platte
20,0cm Holztrandecke
0,1cm Dampfbremse
8,5cm abgehängte Decke
1,5cm GKF Platte

AW1

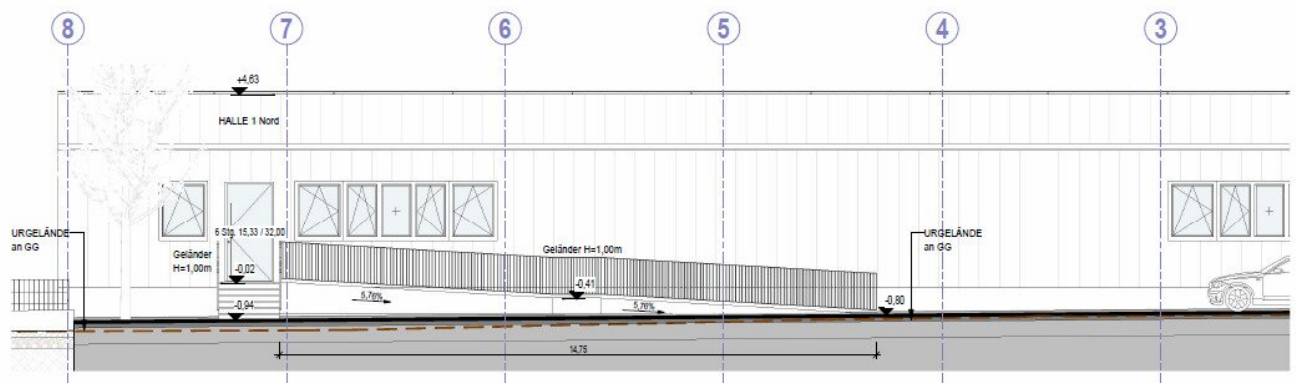
10,0cm PUR-Wandpaneel
Stahlkonstruktion u. Fundamente lt. Statik

DA

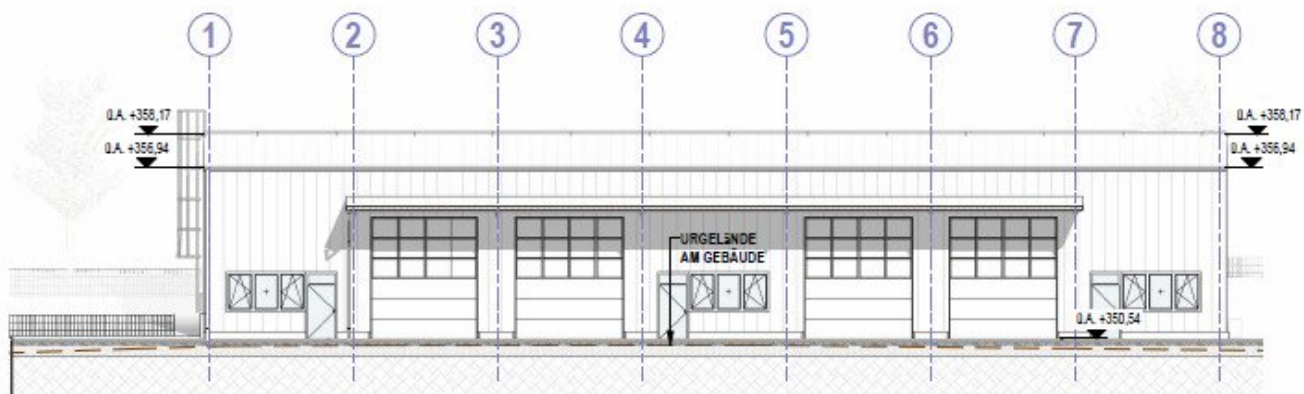
12,0cm PUR-Wandpaneel
Stahlfachwerk lt. Statik



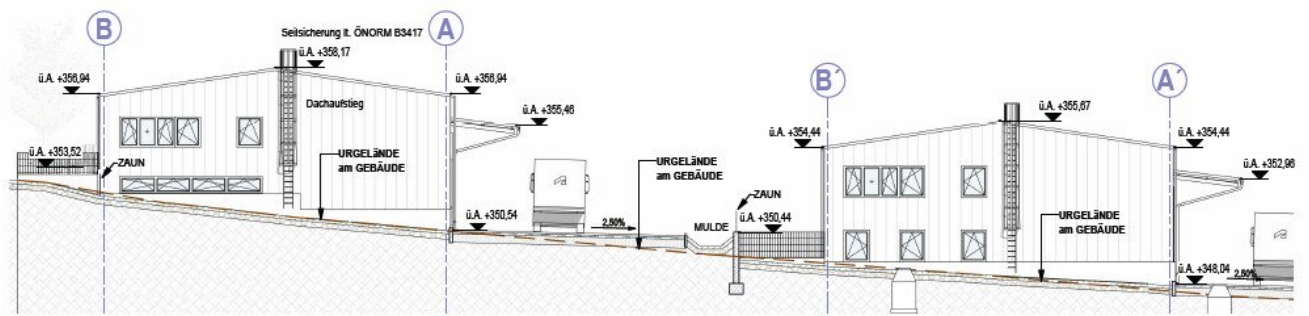
SNITT C-C Zufahrt
M 1:200



SCHNITT D-D HALLE 1 barrierefreier Zugang
M 1 : 100



SÜDANSICHT HALLE 1
M 1 : 200



WESTANSICHT
M 1:200

Objektbeschreibung

Moderne Gewerbehalle mit Bürofläche – Neubau in Toplage von Thalheim ZU MIETEN

Willkommen in Thalheim bei Wels – einer attraktiven und wirtschaftlich starken Gemeinde, die durch ihre idyllische Umgebung und hervorragende Infrastruktur überzeugt. Genau hier bietet sich Ihnen eine besondere Gelegenheit: eine moderne Industrie- und Gewerbehalle zur Vermietung. Das Objekt wird neu errichtet und eröffnet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ganz gleich, ob Sie eine Produktionsstätte, Lagerfläche oder Büroräumlichkeiten planen. Mit rund 664 m² Nutzfläche steht Ihnen ausreichend Raum zur Verfügung, um Ihre betrieblichen Anforderungen optimal umzusetzen. Die flexible Gestaltung erlaubt eine individuelle Anpassung, während die zeitgemäße Bauweise und hochwertige Ausführung ein angenehmes und professionelles Arbeitsumfeld schaffen. Abgerundet wird dieses Angebot durch insgesamt 8 Stellplätze direkt vor Ort. Diese bieten sowohl Mitarbeitern als auch Kunden komfortable Parkmöglichkeiten und sorgen für einen reibungslosen Ablauf im täglichen Betrieb. Geheizt wird mittels Luftwärmepumpe.

Raumaufteilung

EG: Halle - Umkleide - Technik - WC - Teeküche

OG: Büro 1 - Büro 2 - Archiv - Flur - WC

Lage

Die rund 664 m² große Halle überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Position in Thalheim bei Wels. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sowohl der regionale als auch überregionale Warenverkehr effizient abgewickelt werden kann. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen bestens gegeben und erleichtert den Arbeitsweg für Mitarbeiter. Darüber hinaus punktet der Standort mit einer gut ausgebauten Infrastruktur im Umfeld. Verschiedene Dienstleistungs- und Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zu einem reibungslosen Betriebsalltag bei. Diese Kombination aus optimaler Erreichbarkeit und funktionalem Umfeld macht die Immobilie besonders attraktiv für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap