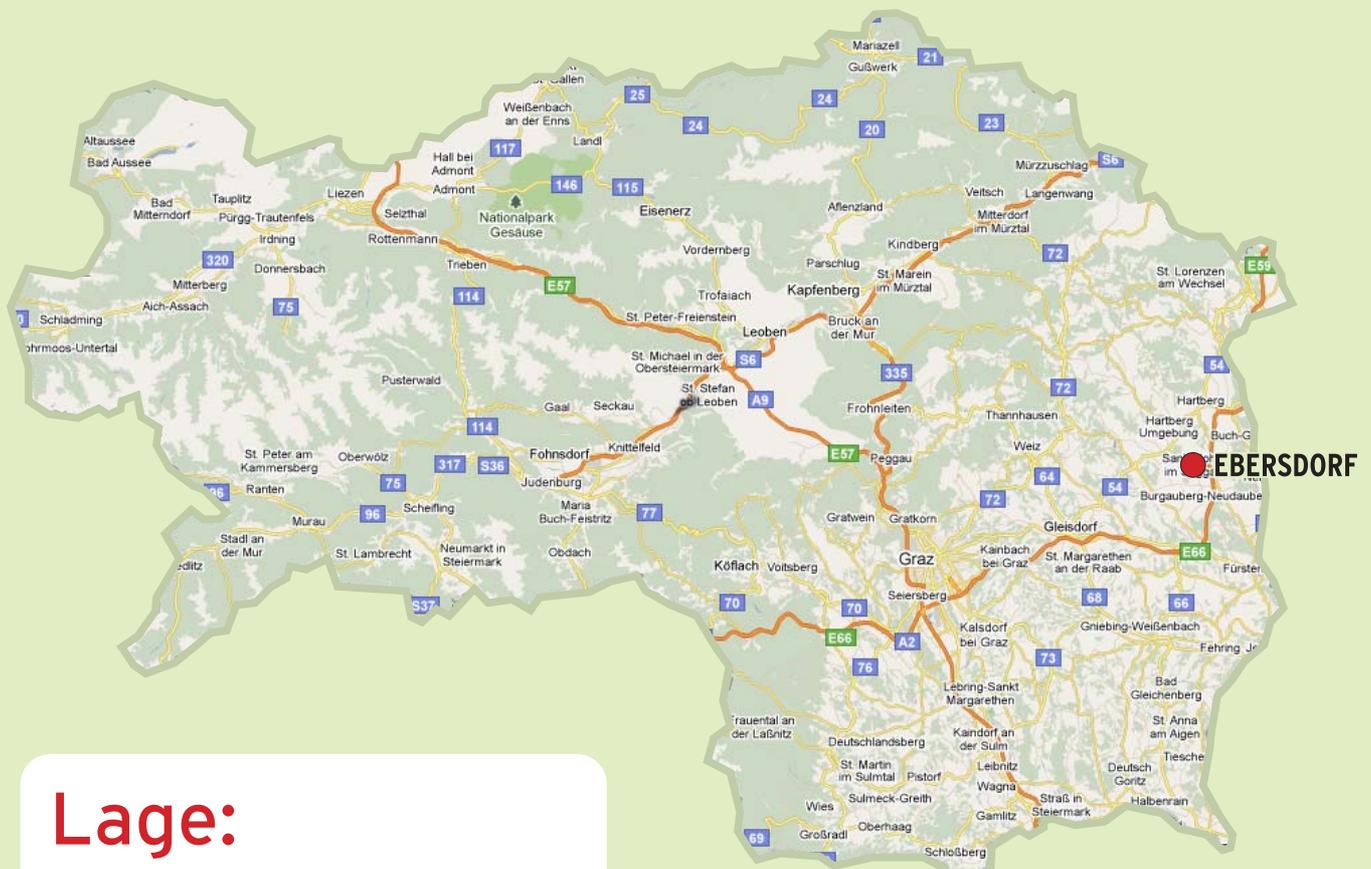




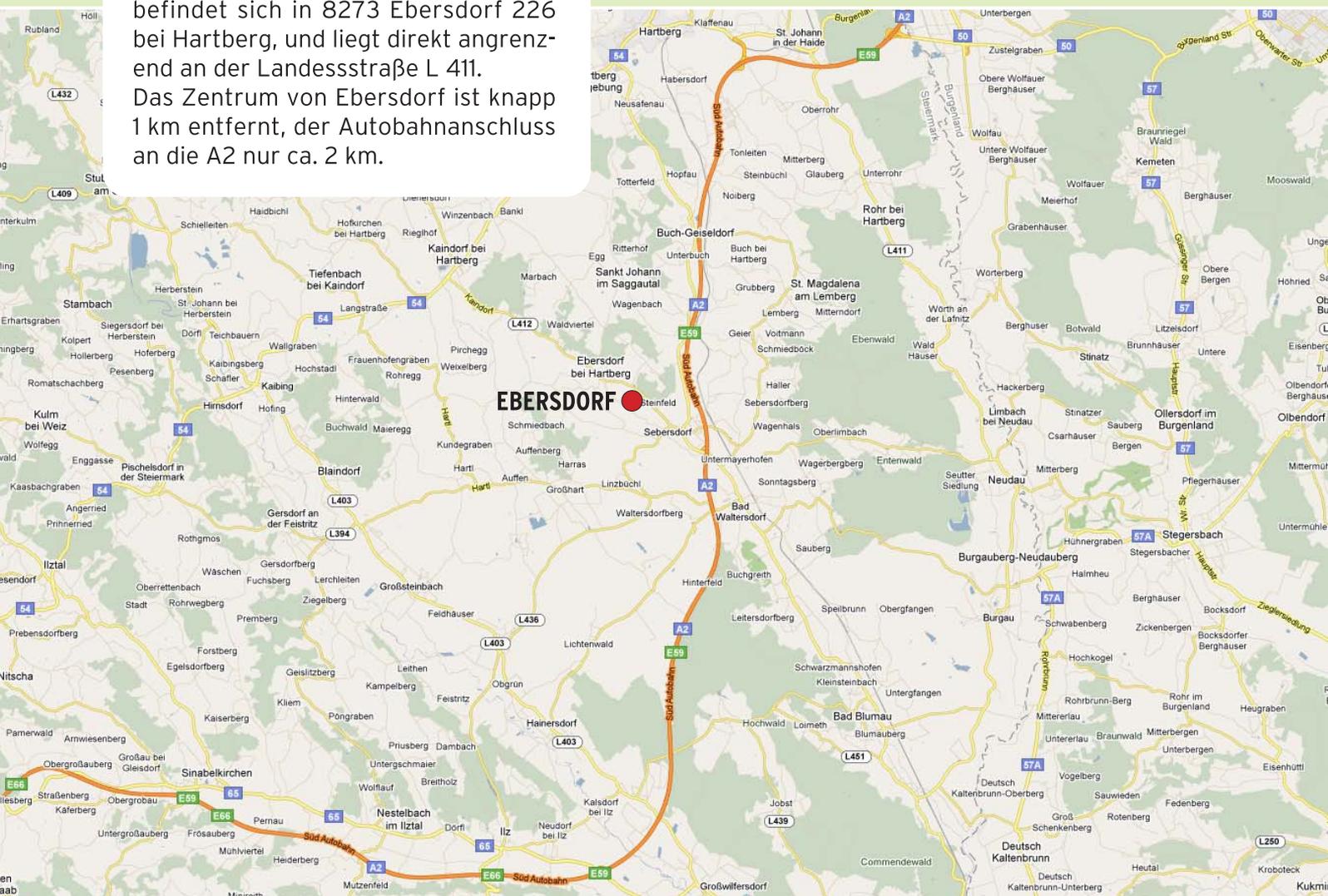
Gewerbliche Liegenschaft Ebersdorf

Ein exklusiver Firmensitz



Lage:

Das Gewerbe- und Industrieobjekt befindet sich in 8273 Ebersdorf 226 bei Hartberg, und liegt direkt angrenzend an der Landesstraße L 411. Das Zentrum von Ebersdorf ist knapp 1 km entfernt, der Autobahnanschluss an die A2 nur ca. 2 km.





Ein Firmensitz mit Stil.

Die Liegenschaft Ebersdorf umfasste ein Bürogebäude mit einer Nutzfläche von ca. 1.095 m² sowie eine Produktionshalle mit einer Fläche von ca. 945 m². Die Anlage wurde 1999 in einer ausserordentlich hochwertigen Ausführung neu erreicht. Das Bürogebäude verfügt über Thermofenster, Granitböden in den Vor- und Besprechungsräumen, eine architektonisch hochwertige Fassade und hervorragend ausgeführten Arbeits- und Lagerräumen. Durch die optimale Wärmedämmung und die Beheizung mittels Hack-schnitzelheizung sind extrem geringe Betriebskosten gewährleistet. Der Einfahrtbereich, bzw. der Vorplatz der Produktionshalle ist mit einer Fläche von 225 m² überdacht. Die Dachkonstruktion verbindet das angrenzende Nachbargebäude der Firma Stratotech und wird beidseitig benützt.





Objektbeschreibung:

Aufschließung

Es bestehen Anschlüssen an den öffentlichen Kanal sowie die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Ebersdorf, weiters sind Stromanschluss (EVU Feistritzwerke) und Telefonabschluss vorhanden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung bzw. Verrieselung auf eigenem Grund. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ebersdorf als J/II Industrie- und Gewerbegebiet 2 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen. Die unmittelbar angrenzenden Nachbarliegenschaften (siehe Auszug aus dem Flächenwidmungsplan) weisen die gleiche Flächenwidmung auf, die entfernteren Grundstücke sind als J/I Industrie- und Gewerbegebiet 1 ausgewiesen.

Objektbestand

Das Mietobjekt besteht aus einem 3-geschoßigen Bürogebäude mit angebauter Produktionshalle aus 1999 mit Zubau einer Lackieranlagenhalle und einem Liftschacht für eine Lean-Liftnagesowie iner Hofüberdachung verbunden mit dem Nachbargebäude welche beidseitig genutzt wird. Weiters befinden sich am Grundstück Parkplätze, sowie ein offener Lagerzubau aus Holz.

Objektbeschreibung:

Bürogebäude:

Baujahr:	1999
Geschoße:	3, KG, EG und OG
Aufschließung:	voll aufgeschlossen
Bauweise:	massiv, Ziegel, Stahlbetondecken,
Ausmaße:	ca. 22,50 x 16,50 m
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	massiv Stahlbetondecke
Dachdeckung:	Foliendach bekiest, tlw. Blechdach
Decken:	Stahlbeton massiv
Außenwände:	massiv 38 cm Ziegelmauerwerk
Fassade:	Putzfassade, im Stiegenhausbereich vorgesetzte Glasfassade
Innenwände:	tlw. Ziegelmauerwerk, tlw. Gipskartonständerwände
Fenster:	Kunststofffenster mit Thermoverglasung
Sonnenschutz:	Außenjalousien bei allen Fenstern mit Kurbel (außer Stiegenhaus)
Aussentüren:	Alukonstruktionen mit Thermoverglasung
Innentüren:	Furnierte Holztüren mit Metallzargen
Bodenbeläge:	Marmor, Fliesen, Teppichbelag
Heizung:	Warmwasserzentralheizung, tlw. Radiatoren, tlw. Fußbodenheizung, Anschluss an neue Hackschnitzelanlage
Kühlung:	Bauteilkühlung (Kühldecken), zusätzl. einige Einzelsplitgeräte
Lüftung:	tlw. mechanische Lüftung (zB Aufenthaltsraum im KG)
Elektroinstallation:	zT unter Putz, zT in Alu- Kabelkanälen in den Büros
Sanitärausstattung:	WC- Anlagen in allen Geschoßen, Waschräume u. Duschen f. MA
Erhaltungszustand:	sehr gut, saniert

Produktionshalle:

Baujahr:	1999
Geschoße:	1 Geschoß; EG
Aufschließung:	voll aufgeschlossen
Bauweise:	Stahl- Skelettbauweise
Ausmaße:	ca. 31,20 x 27, 90 m
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Pfettenkonstruktion
Dachdeckung:	Blechdach, Oberlichtband im Firstbereich
Außenwände:	System- Paneelwände wärmegeämmt
Fassade:	System- Paneelwände wärmegeämmt
Innenwände:	System- Paneelwände
Fenster:	Kunststoff- und Alufenster mit Thermoverglasung
Aussentüren:	Metalltüren; Sektionaltore
Innentüren:	Metall
Bodenbeläge:	Estrich ölbeständig, Industrieboden
Heizung:	Warmwasserzentralheizung, Deckenstrahlungsplatten Anschluss an neue Hackschnitzelanlage
Lüftung:	mechanische Lüftung
Elektroinstallation:	auf Putz geführt
Liftschacht:	für Lean-Lifte mit ca. 15 m Höhe
Erhaltungszustand:	sehr gut



Bruttogeschoßflächen

Bürogebäude

Kellergeschoß 357,43

Gang zu Halle 63,50

Erdgeschoß 337,43

Obergeschoß 337,43

Produktionshalle

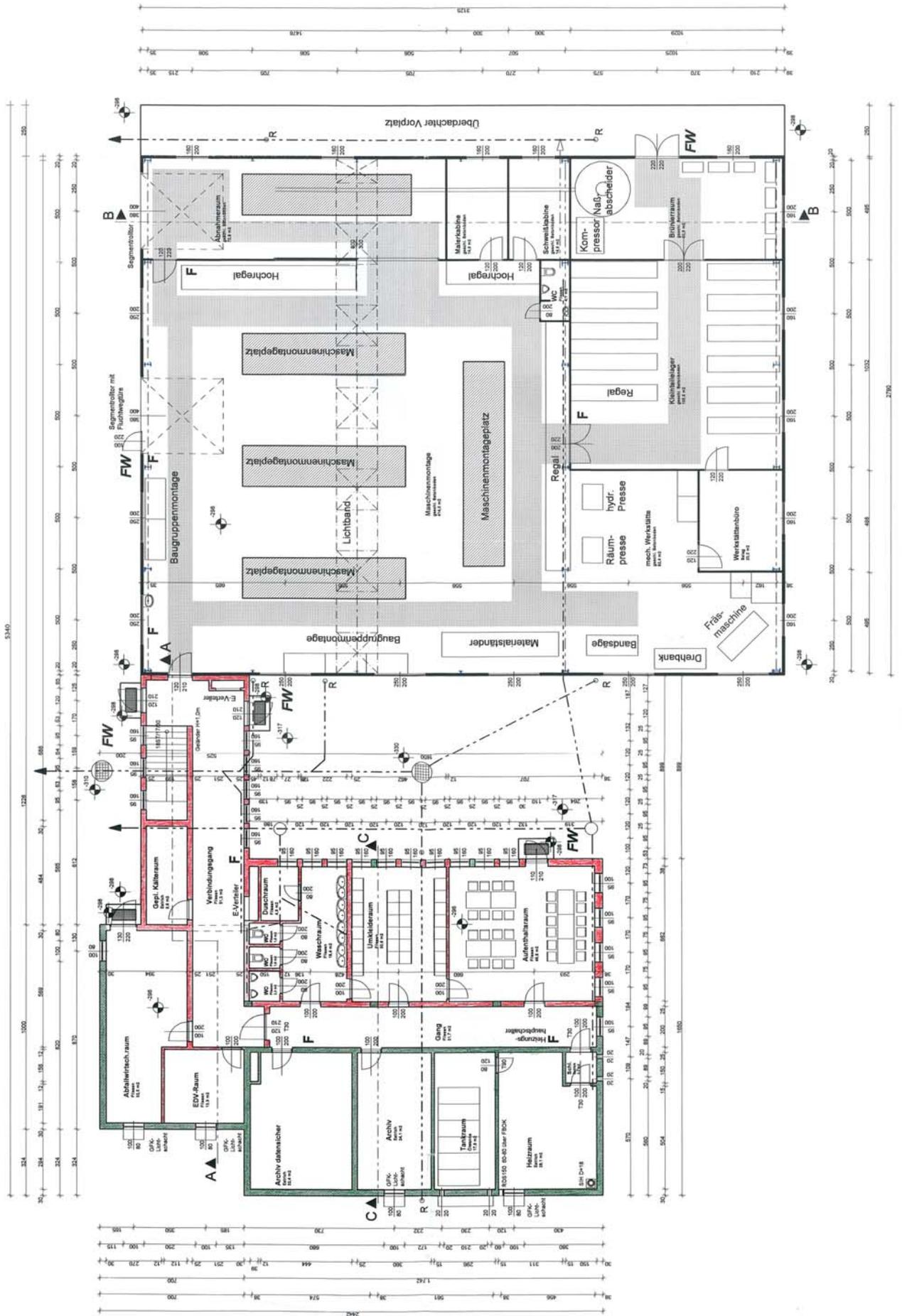
Halle 793,75

Zubau Lackieranlage u. Lifte 151,78

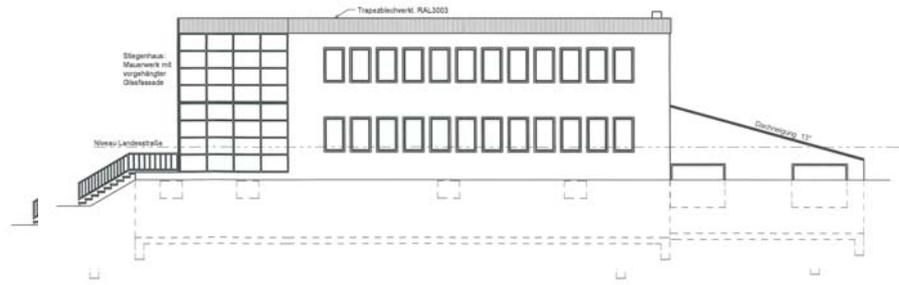
überdachter Vorplatz 78,13



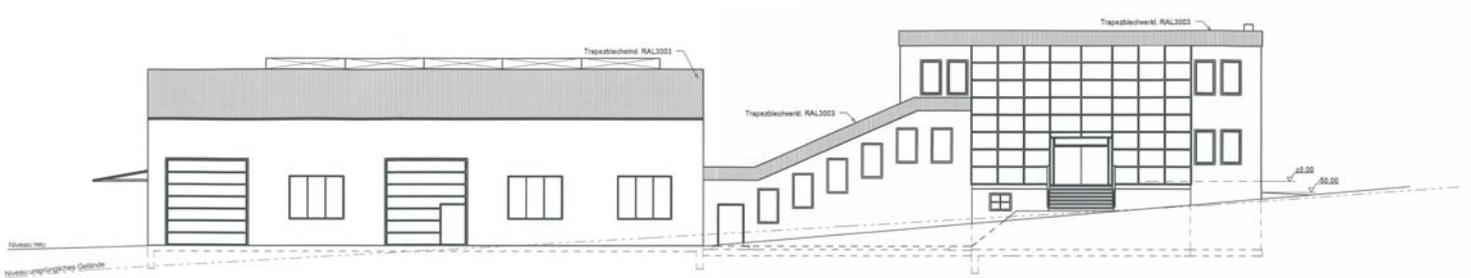
GR Hallen und Kellergeschoß



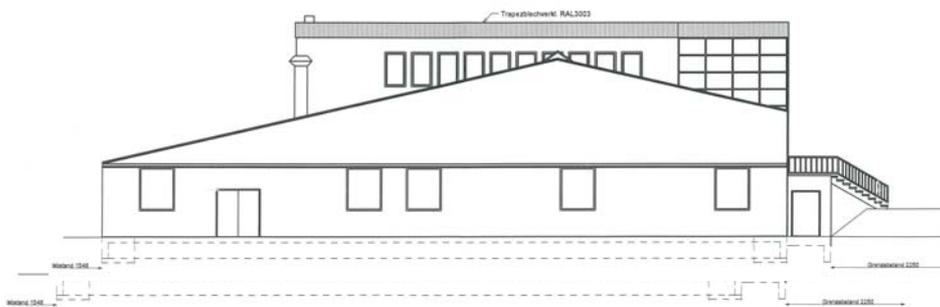
Nordansicht



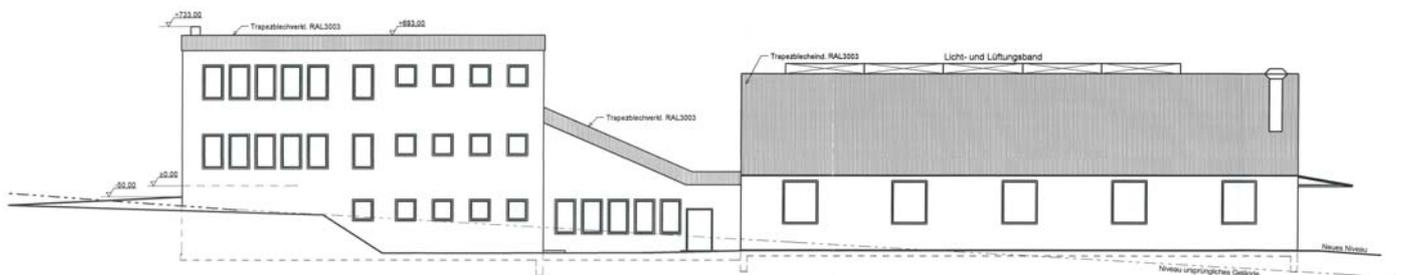
Südansicht



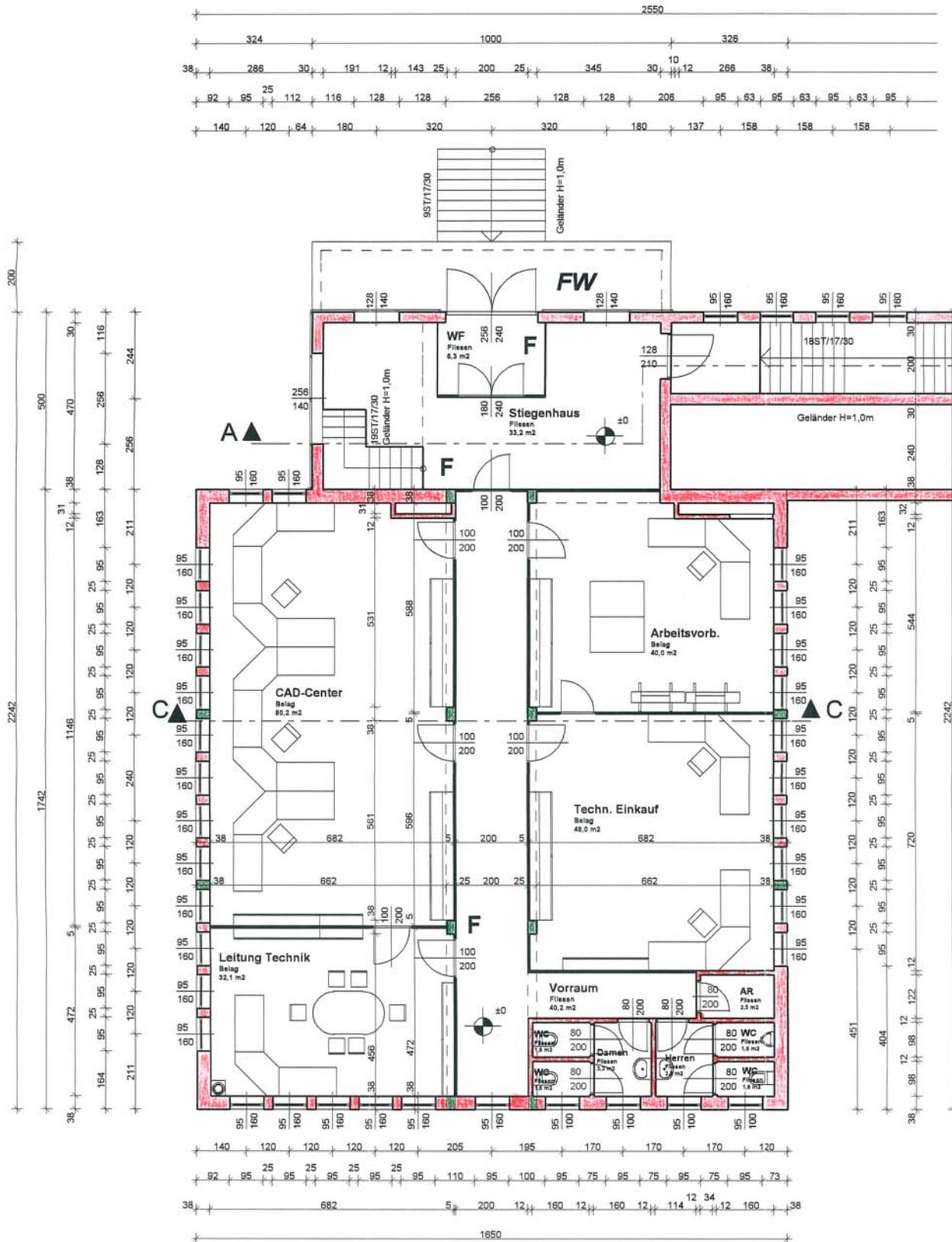
SüdWestansicht



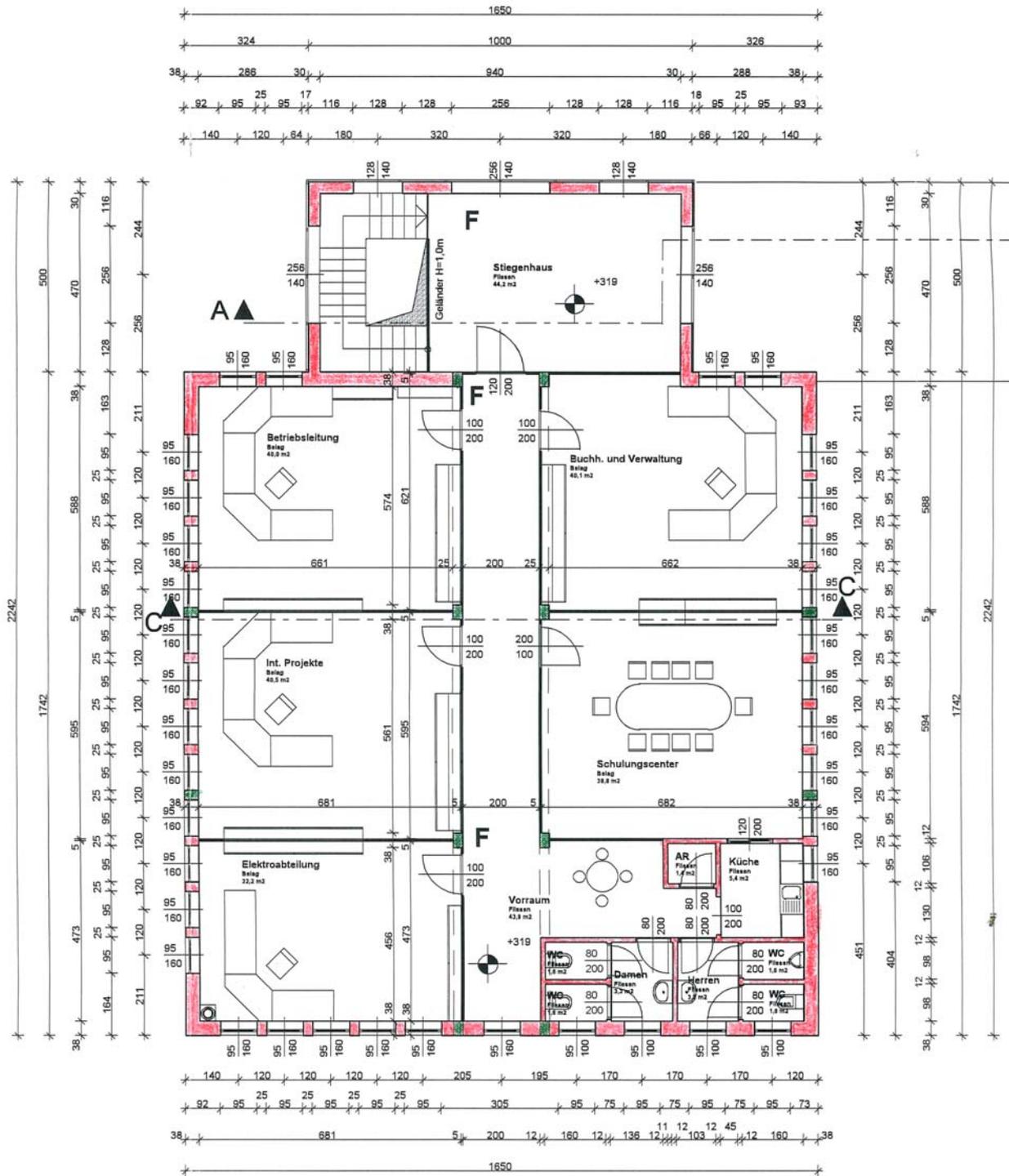
NordWestansicht



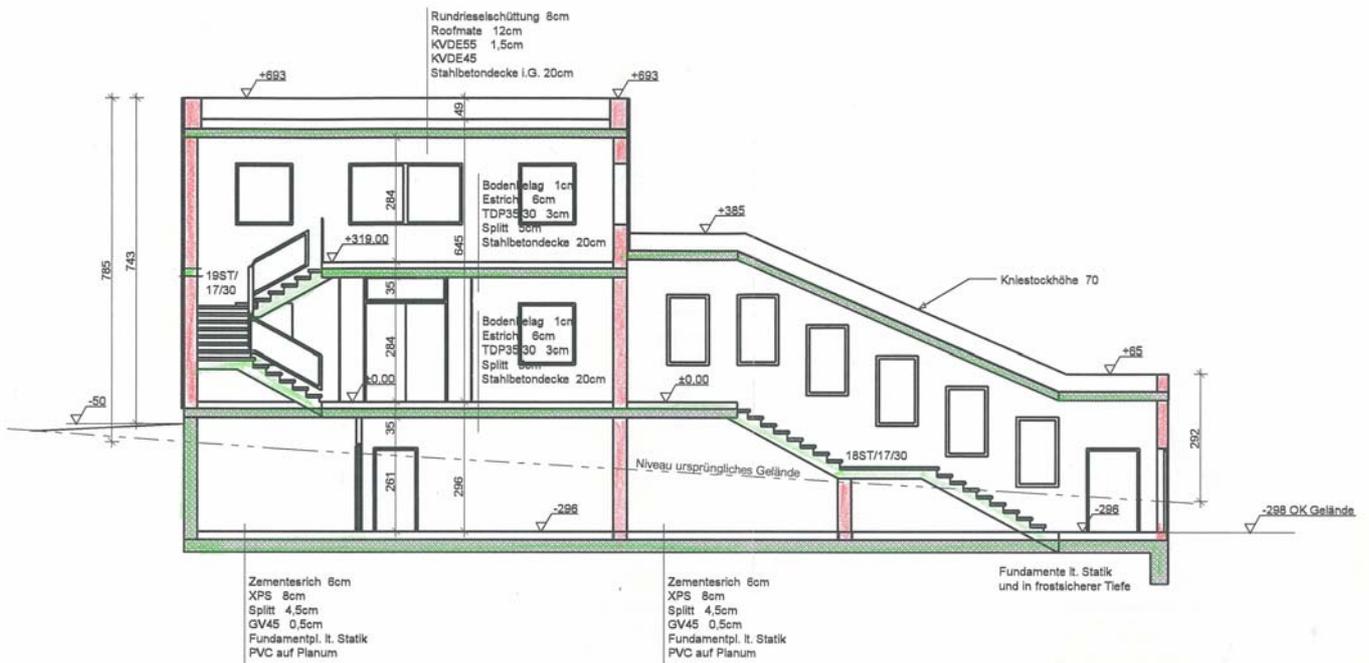
GR Erdgeschoß



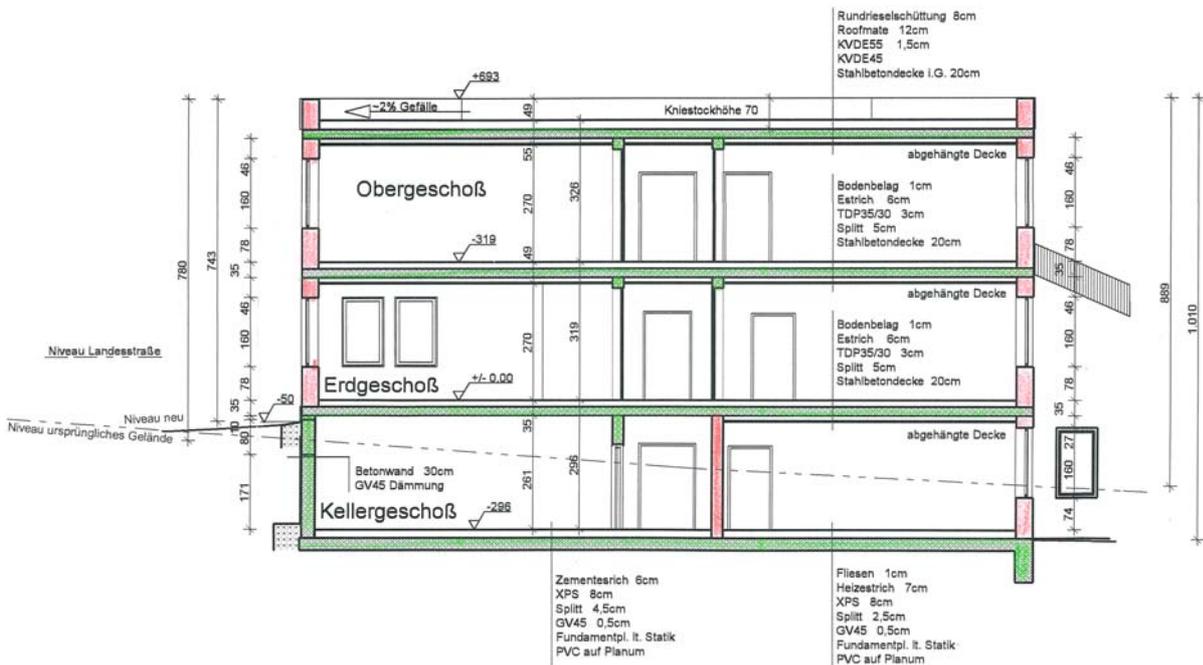
GR Obergeschoß



Schnitt AA



Schnitt CC





Immodre Immobilienbetreuung OG
Schlossberggasse 308, 8224 Kaindorf
Telefon: 0664/340 74 84 oder 0664/14 20 600