Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

# Topinvestment Betriebshallen mit hoher Rendite

## Vermietete Betriebs-/Produktions- oder Lagerhallen

im Grünwallpark Ansfelden zu verkaufen




**Beschleunigte AfA in den ersten 3 Jahren**

**Objekttyp**
Gewerbehallen
Widmungskategorie B

**Hallengröße**
ca. 47 - 238 m²

**Bezug**
BA 05: Sofortbezug
BA 06: November 2026

**Energieausweis**
HWB $_{Ref, SK}$ 134,0 kWh/m²a

**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

## BAUTRÄGER

**FE Business Parks GmbH** ist ein exklusiver Anbieter am österreichischen Markt, der kleinstrukturierte Betriebshallenobjekte systematisch und flächendeckend mit dem Fokus auf Funktionalität und Leistbarkeit unter dem Dach der Eigenmarke anbietet.

## ERHÖHTE ABSCHREIBUNG

**AfA-Sätze wie folgt:**

- Massivbauweise Betriebsgebäude 2,5%
- mit Gutachten auch höhere Sätze möglich, wenn Nutzungsdauer kürzer als 25 Jahre

**Beschleunigte AfA in den ersten 3 Jahren:**

- 1. Jahr 3-fache AfA 7,5%
- 2. Jahr 2-fache AfA 5,0%
- und ab 3. Jahr 2,5%

## HIGHLIGHTS

**Folgende Highlights erwarten Sie:**

- Investitionsobjekte: Ganze FE Business Parks (Eigene EZ), oder / und parifizierte Abschnitte TOPs – diese werden für Gewerbe, Handwerk, Handel, Lager etc. genutzt.
- hochwertige Bauausführung
- attraktive Rendite
- Betriebshallen und Gewerbeflächen mit 6,5 Meter Höhe
- Schaffung zusätzlicher Flächen durch den Einbau von Zwischenebenen möglich
- massive und energiesparende Bauweise
- schlüsselfertig inklusive Haustechnik
- Jedes Top mit Wasseranschluss, Waschbecken, Stromanschluss, Steckdosen (Kraft- und Lichtstrom) und Heizlüfter ausgestattet
- Stromanschluss 4 kW, Erhöhung auf Anfrage möglich
- Heizung mittels Nahwärme und Heizlüfter
- für annähernd alle Branchen mit betrieblicher Nutzung möglich
- Erfüllung grundlegender bau- und gewerberechtlicher Anforderungen
- Fokus auf Funktionalität und Leistbarkeit
- allgemeine Sanitärbereiche (Damen, Herren und Behinderten WC)
- Betriebsbaugebiet
- Autobahnnähe

# Visulisierungen







**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Baufortschritt BA 05 - März 2026



Baufortschritt BA 06 – September 2026




**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

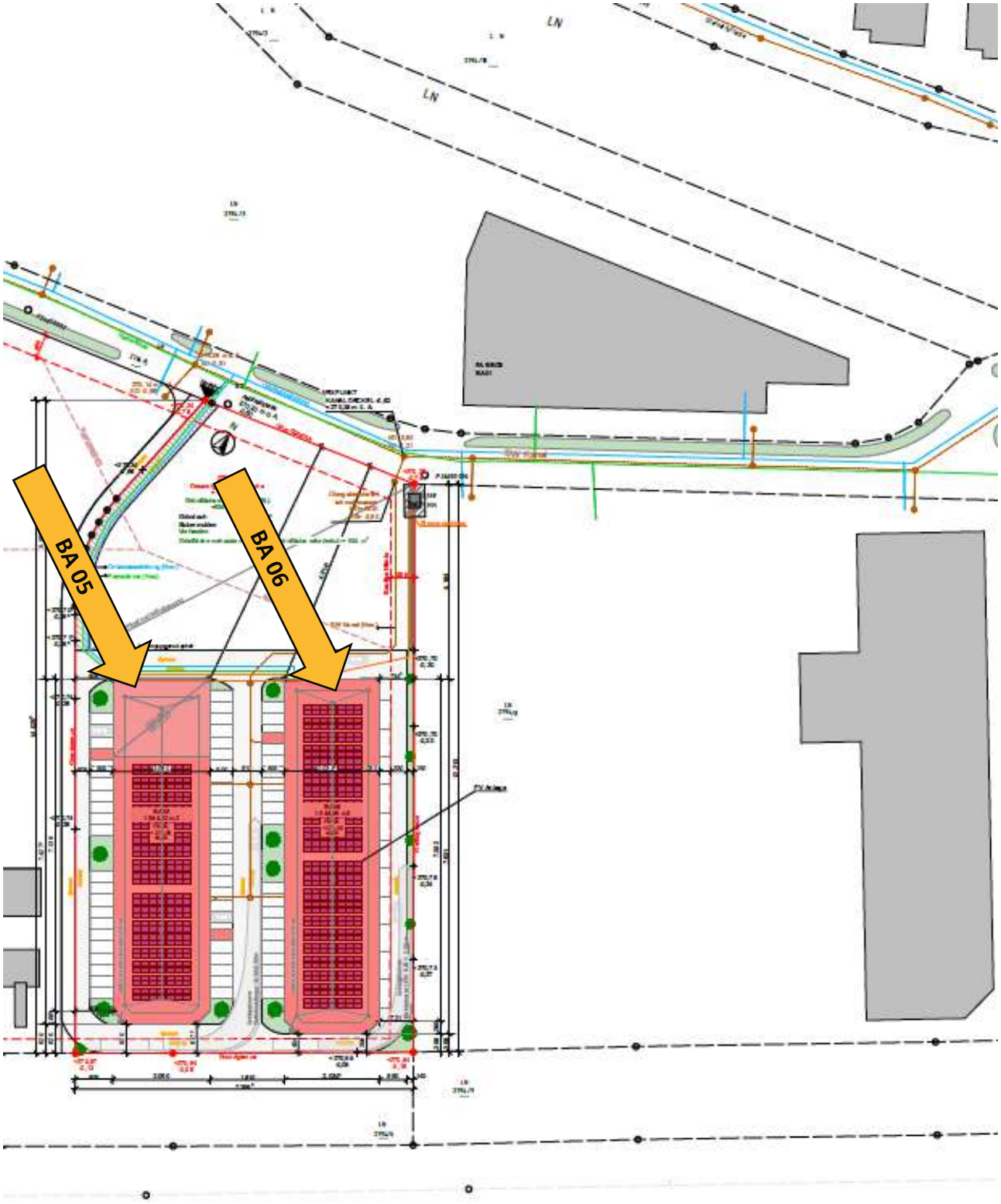
**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Lageplan




**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

# Grundrissplan BA 05

Stand 15.10.26




## Legende:

vermietetes Objekt zum Kaufen (Anlageobjekt)

**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

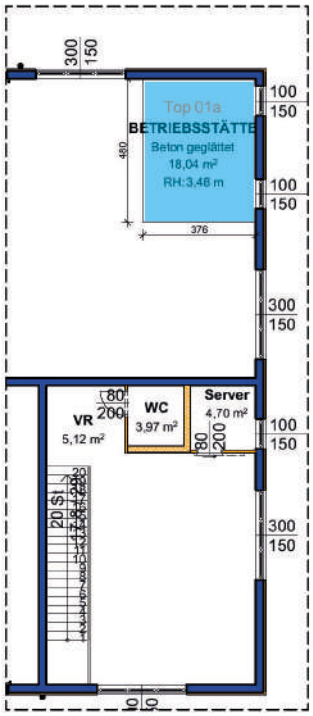
**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879




## Grundrissausschnitt Zwischenebene

M 1:200




**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

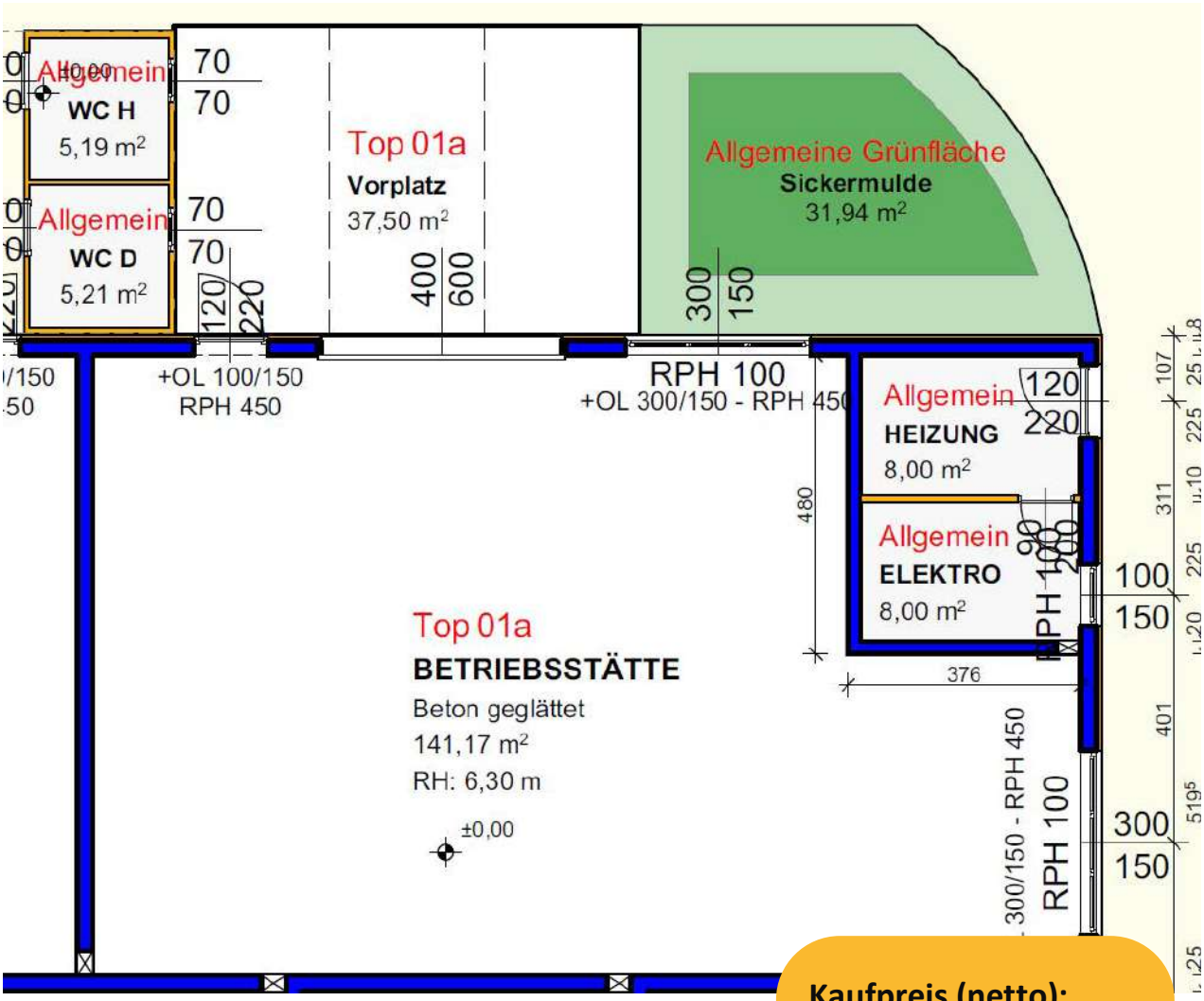
**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Halle Top 01a

141,17 m² Fläche
3 KFZ-Abstellplätze / Vorplatz




**Kaufpreis (netto):**
€ 427.900,-

**Aktuelle Miete (netto):**
€ 1.920,92

**Rendite:**
5,39%


**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

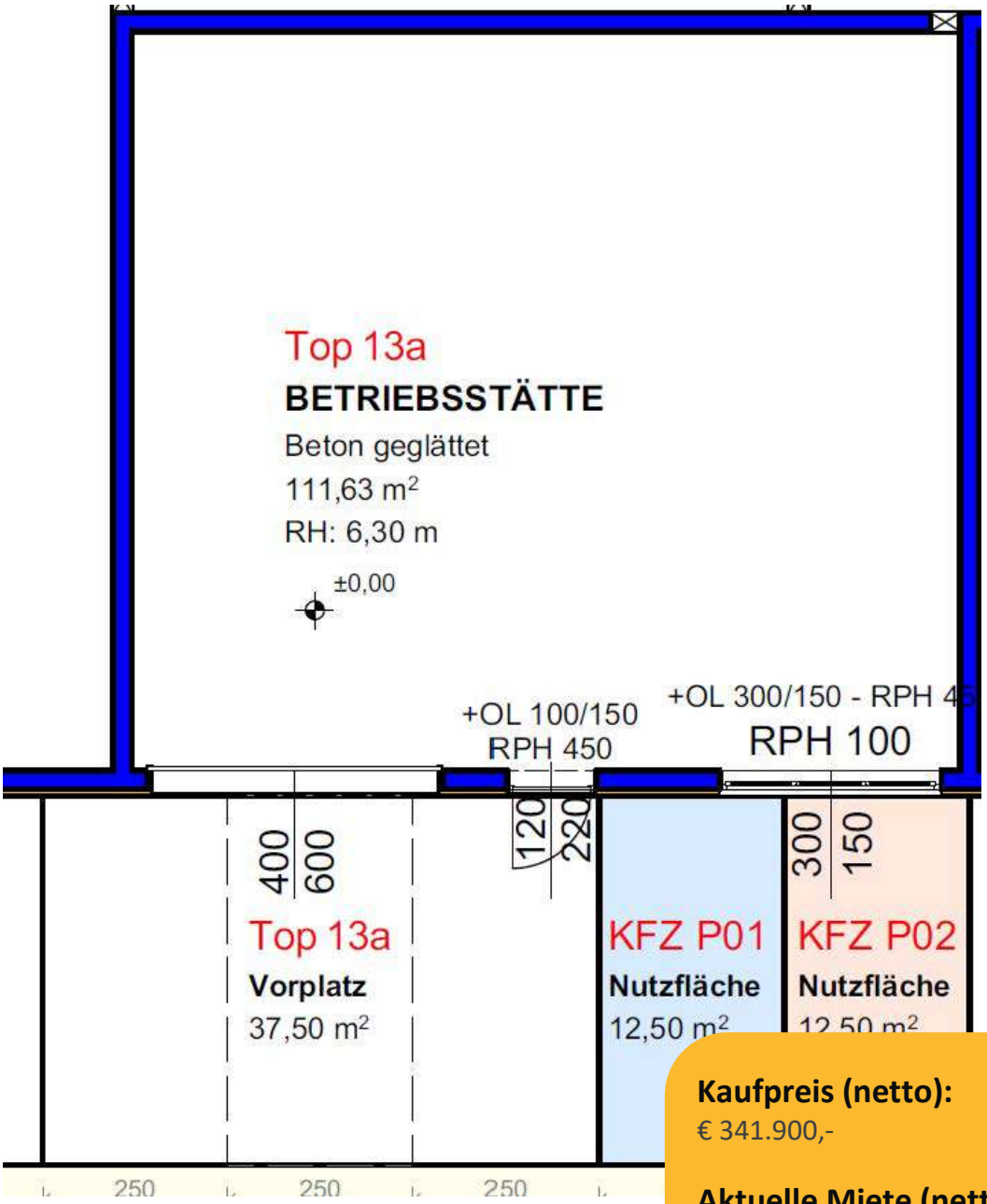
**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Halle Top 13a

111,63 m² Fläche
3 KFZ-Abstellplätze / Vorplatz



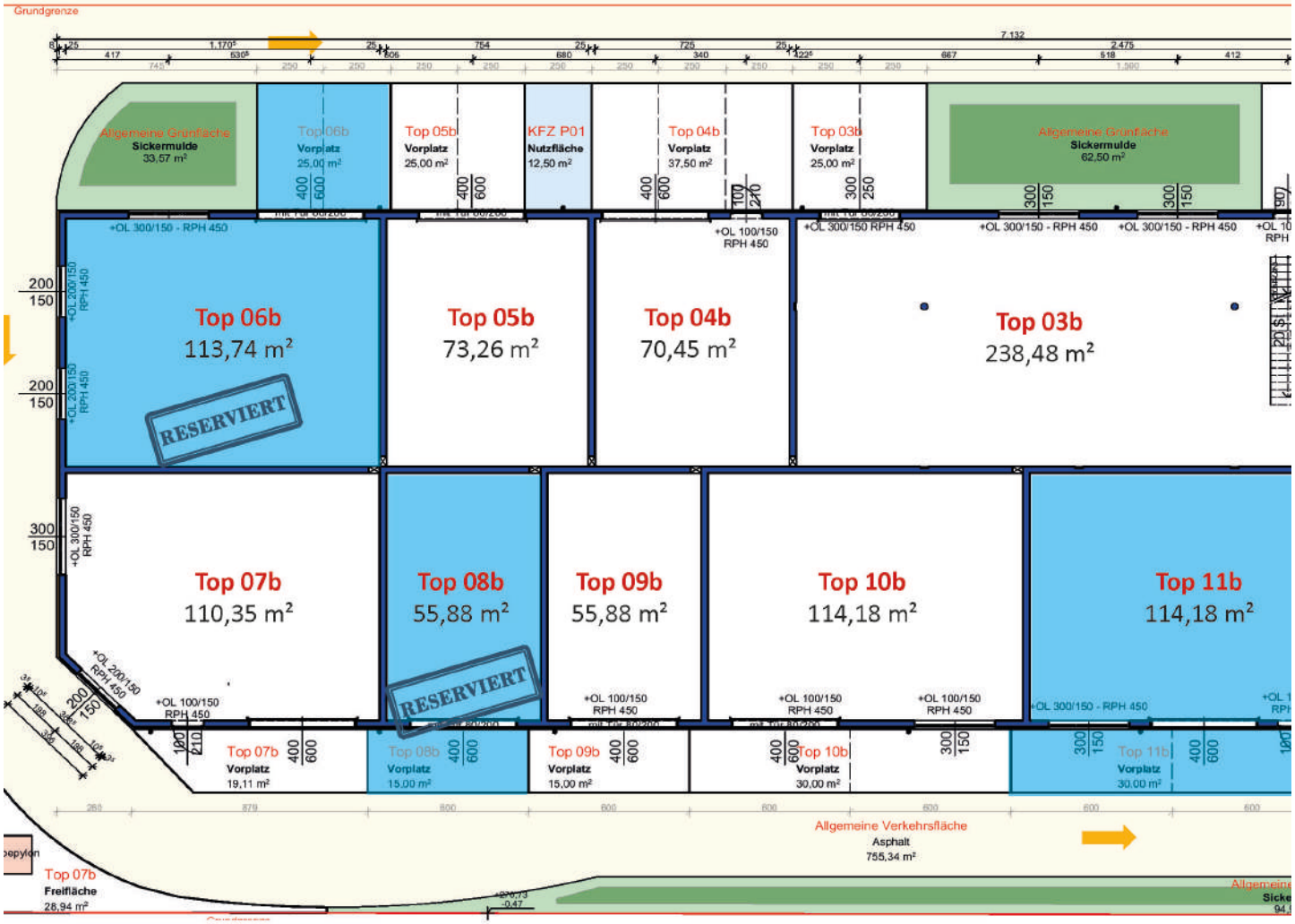

**Kaufpreis (netto):**
€ 341.900,-

**Aktuelle Miete (netto):**
€ 1.373,75

**Rendite:**
4,82%

# Grundrissplan BA 06

Stand 15.10.26




## Legende:

vermietetes Objekt zum Kaufen (Anlageobjekt)

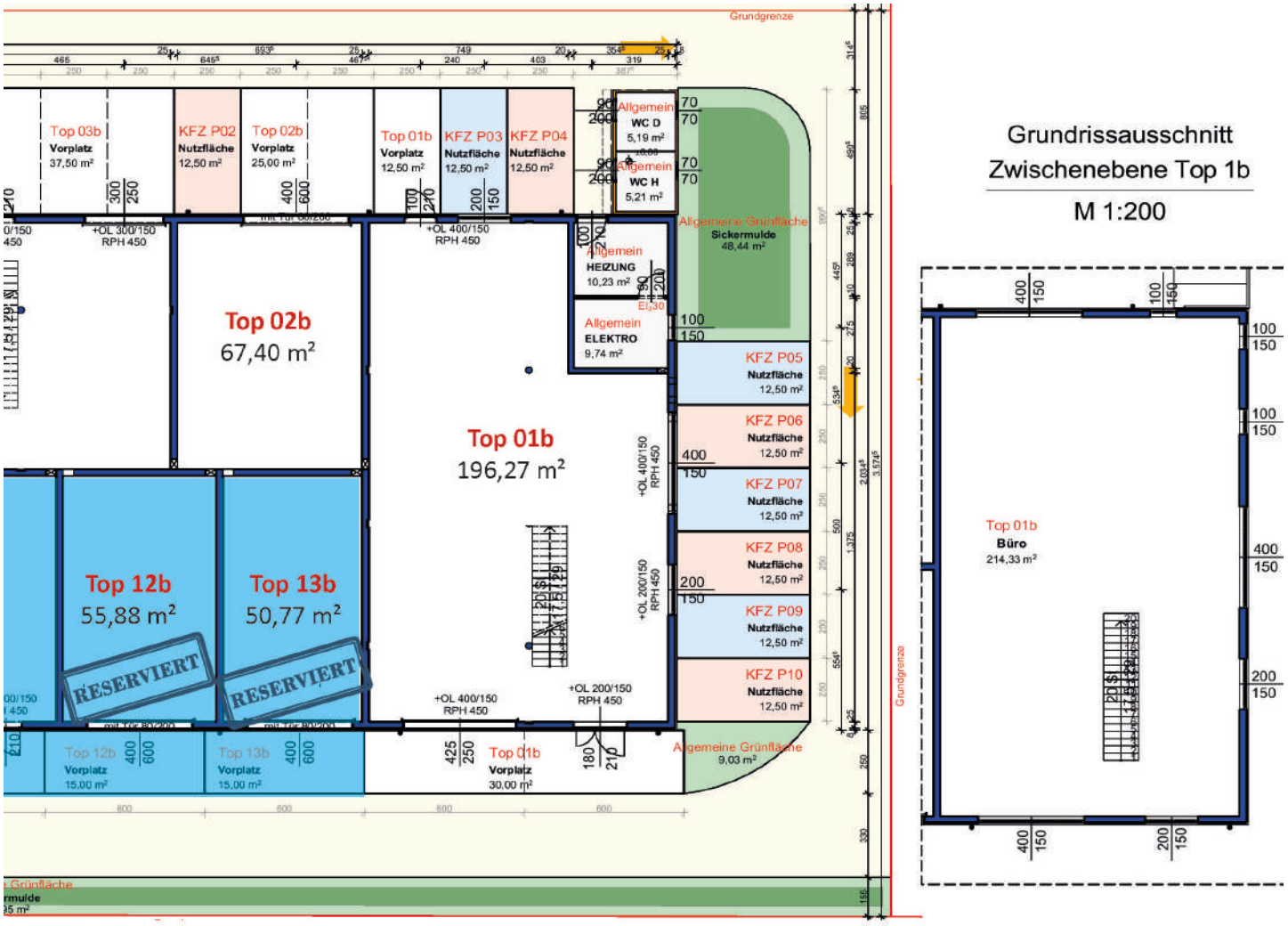
**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879




**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

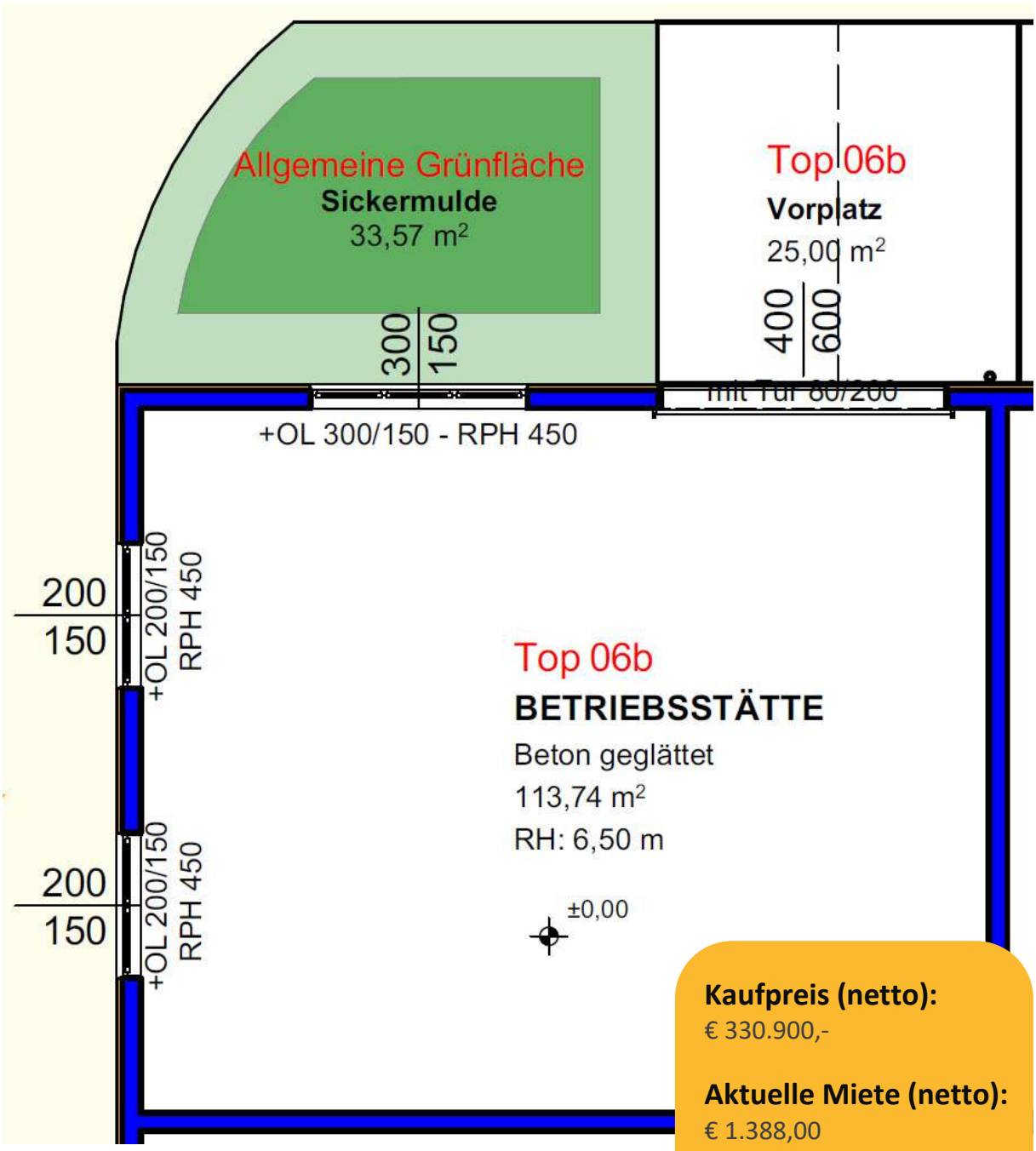
**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Halle Top 06b

113,74 m² Fläche
2 KFZ-Abstellplätze / Vorplatz




**Kaufpreis (netto):**
€ 330.900,-

**Aktuelle Miete (netto):**
€ 1.388,00

**Rendite:**
5,03%


**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Halle Top 08b

55,88 m² Fläche
1 KFZ-Abstellplätze / Vorplatz




**Kaufpreis (netto):**
€ 190.000,-

**Aktuelle Miete (netto):**
€ 794,58

**Rendite:**
5,02%


**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

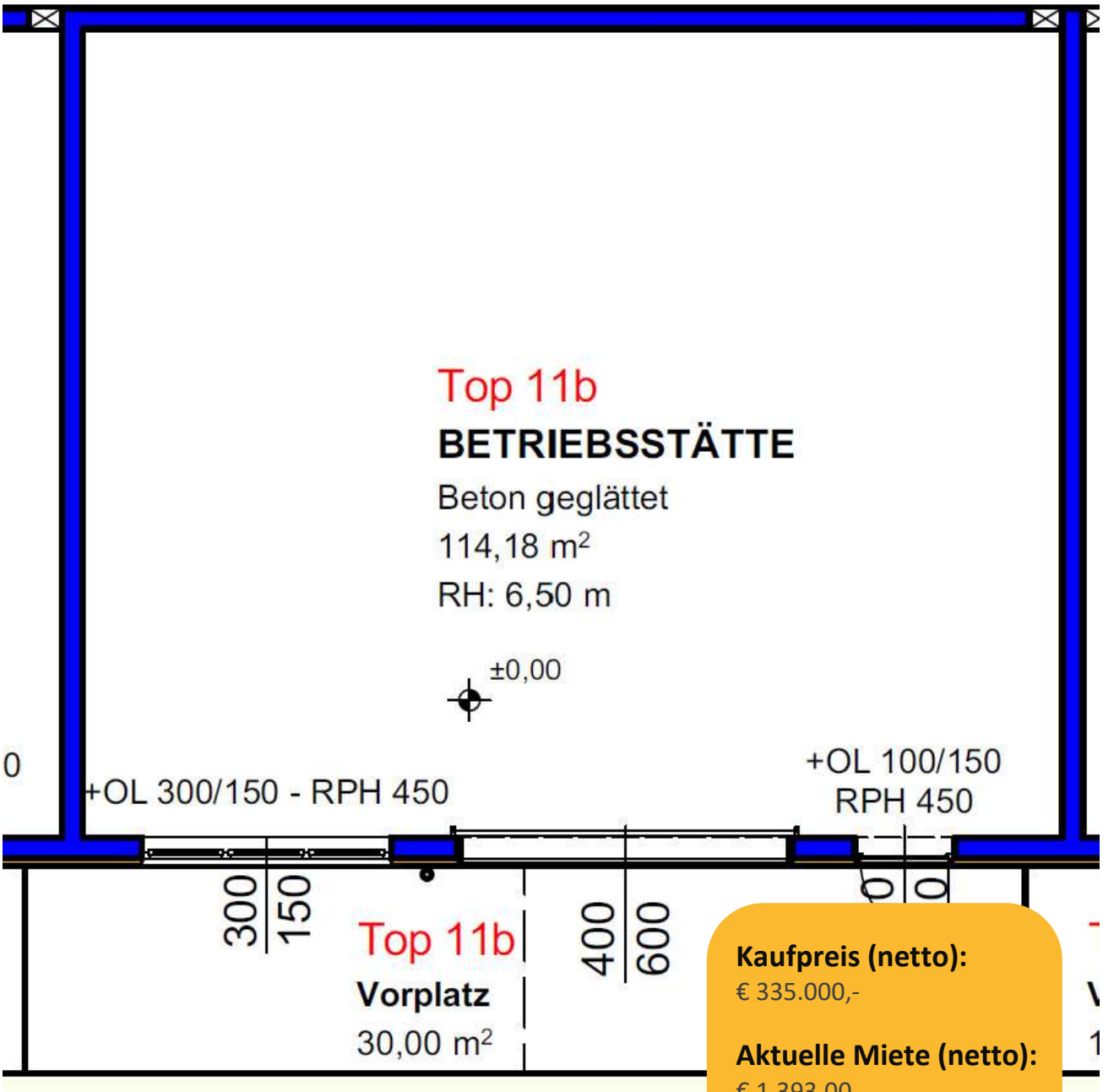
**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Halle Top 11b

114,18 m² Fläche
2 KFZ-Abstellplätze / Vorplatz




**Kaufpreis (netto):**
€ 335.000,-

**Aktuelle Miete (netto):**
€ 1.393,00

**Rendite:**
4,98%

**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Halle Top 12b

55,88 m² Fläche
1 KFZ-Abstellplätze / Vorplatz




**Kaufpreis (netto):**
€ 190.000,-

**Aktuelle Miete (netto):**
€ 794,00

**Rendite:**
5,01%

**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Halle Top 13b

50,77 m² Fläche
1 KFZ-Abstellplätze / Vorplatz




**Kaufpreis (netto):**
€ 190.000,-

**Aktuelle Miete (netto):**
€ 794,38

**Rendite:**
5,02%

Beispielbilder Innenansicht





**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Beispielbilder Innenansicht





**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

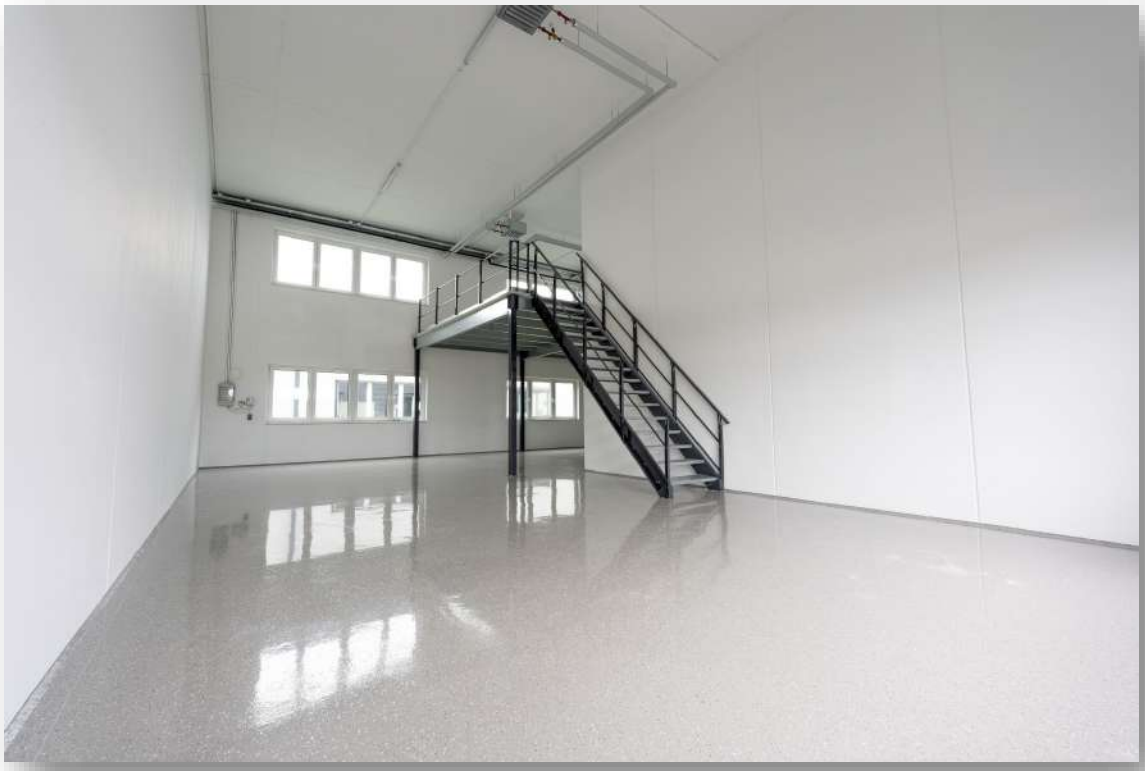
**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

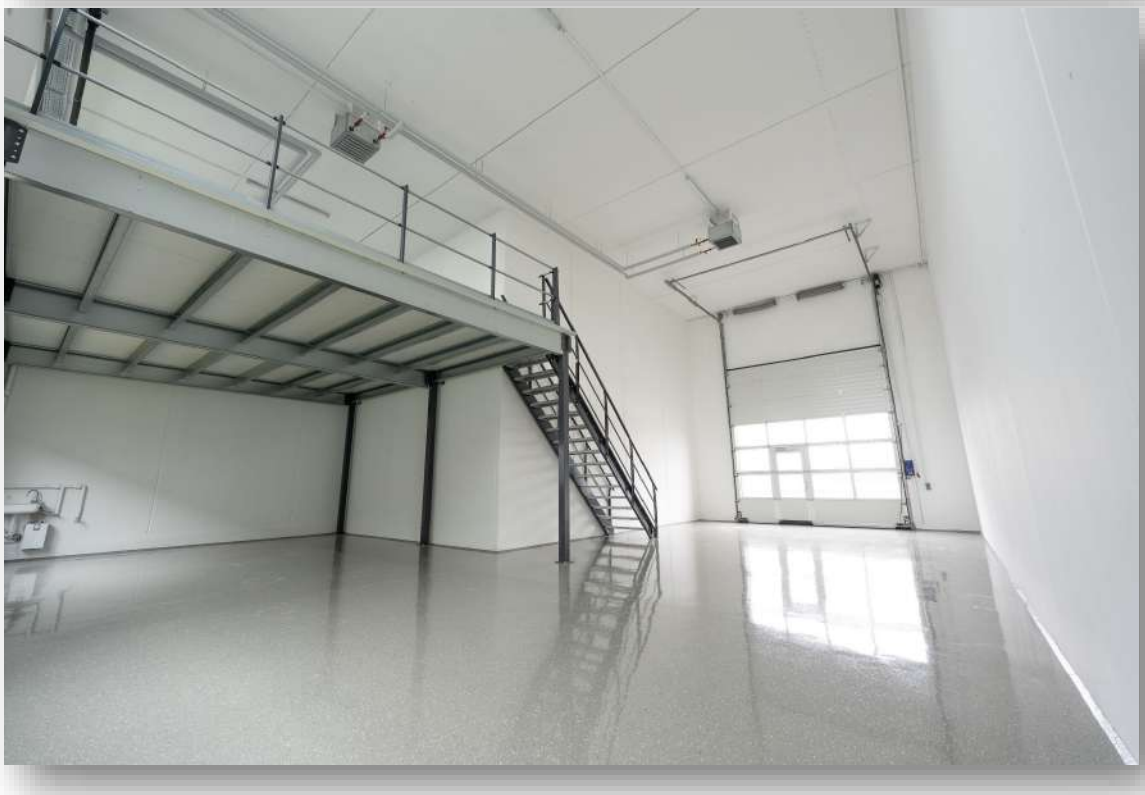
**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Betriebshalle mit mobiler Zwischenebene im FE Business Park Wolfern





**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

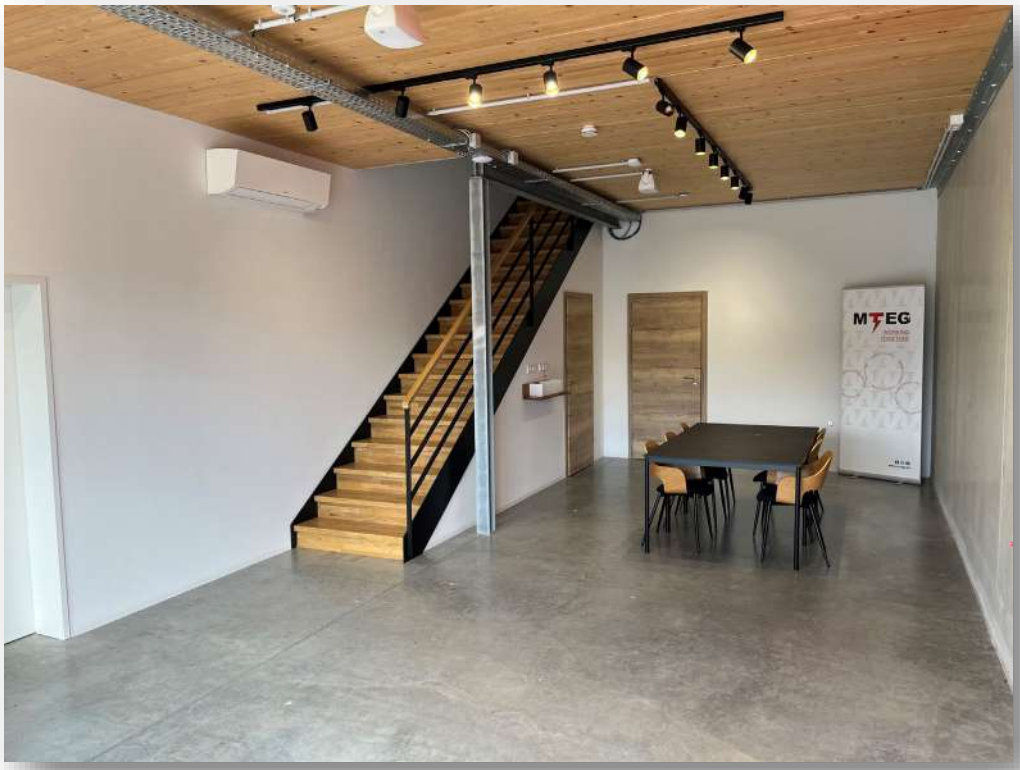
**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Büroausbau mit Zwischengeschoss in Holzbauweise im FE Business Park Timelkam






**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

# Vollflächiges Büro mit Zwischengeschoss in Massivbauweise im FE Business Park Buchkirchen






**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Lagerhalle innen (Regale mit 6,5 m Höhe und 3,5 m Höhe) im FE Business Park Neuhofen





**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Weitere Impressionen aus anderen FE Business Parks







**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Weitere Impressionen aus anderen FE Business Parks





**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

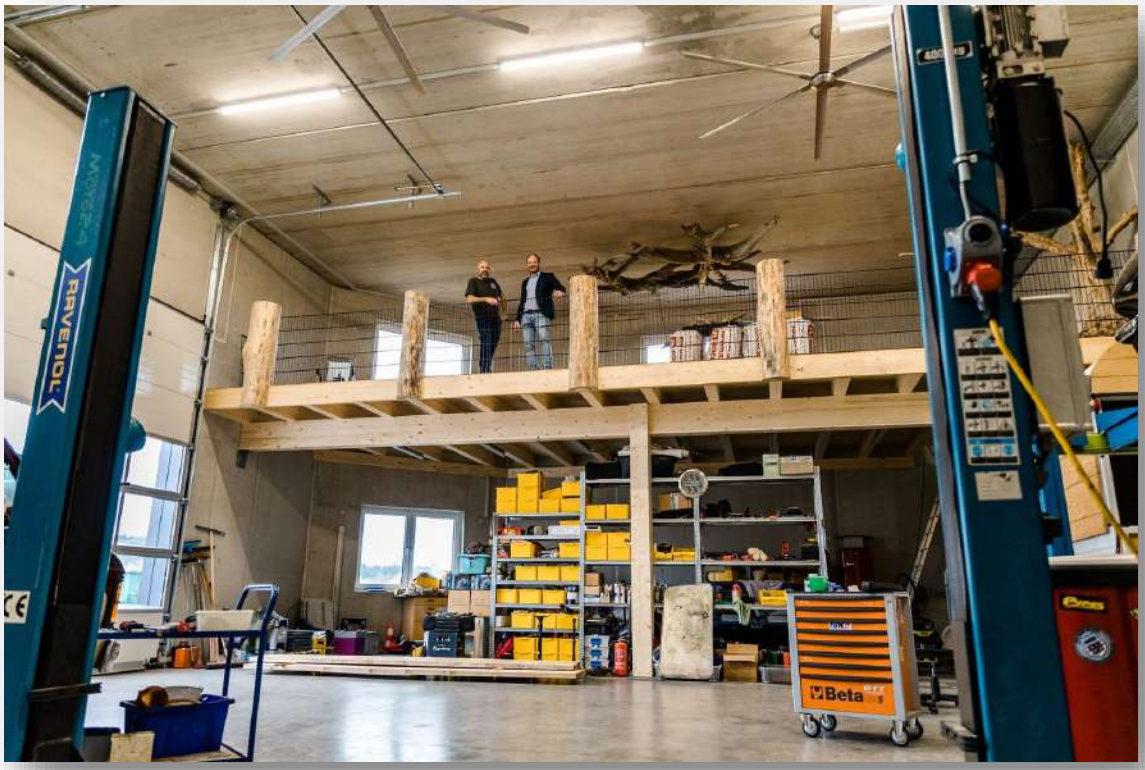
**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Weitere Impressionen aus anderen FE Business Parks







**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Weitere Impressionen aus anderen FE Business Parks



**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Photovoltaik auf den Dächern unserer FE Business Parks






**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Energieausweis

# Energieausweis für Sonstige konditionierte Gebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

**GEBÄUDEKENNDATEN**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 1.544,1 m² | Heiztage | 340 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF) | 1.235,3 m² | Heizgradtage | 3.748 Kd | Solarthermie | - m² |
| Brutto-Volumen ($V_B$) | 11.318,3 m³ | Klimaregion | N | Photovoltaik | - kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 4.458,7 m² | Norm-Außentemperatur | -13,8 °C | Stromspeicher | - |
| Kompaktheit (A/V) | 0,39 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | |
| charakteristische Länge (lc) | 2,54 m | mittlerer U-Wert | 0,45 W/m²K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-BGF | - m² | $LEK_T$ -Wert | 29,69 | RH-WB-System (primär) | |
| Teil-BF | - m² | Bauweise | schwer | RH-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-$V_B$ | - m³ | | | Kältebereitstellungs-System | |

**EA-Art:**

**WÄRMEBEDARF (Referenzklima)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $HWB_{Ref,RK}$ = | 115,5 | kWh/m²a |
| Außeninduzierter Kühlbedarf | $KB'_{RK}$ = | 0,0 | kWh/m²a |

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf $Q_{h,Ref,SK}$ = 206.976 kWh/a $HWB_{Ref,SK}$ = 134,0 kWh/m²a

**ERSTELLT**

| | |
|---|---|
| GWR-Zahl | |
| Ausstellungsdatum | 05.06.2025 |
| Gültigkeitsdatum | 04.06.2035 |
| Geschäftszahl | 82/25 |

ErstellerIn: FE Business Parks GmbH
Lothringenstraße 18, 4501 Neuhofen an der Krems

Unterschrift

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

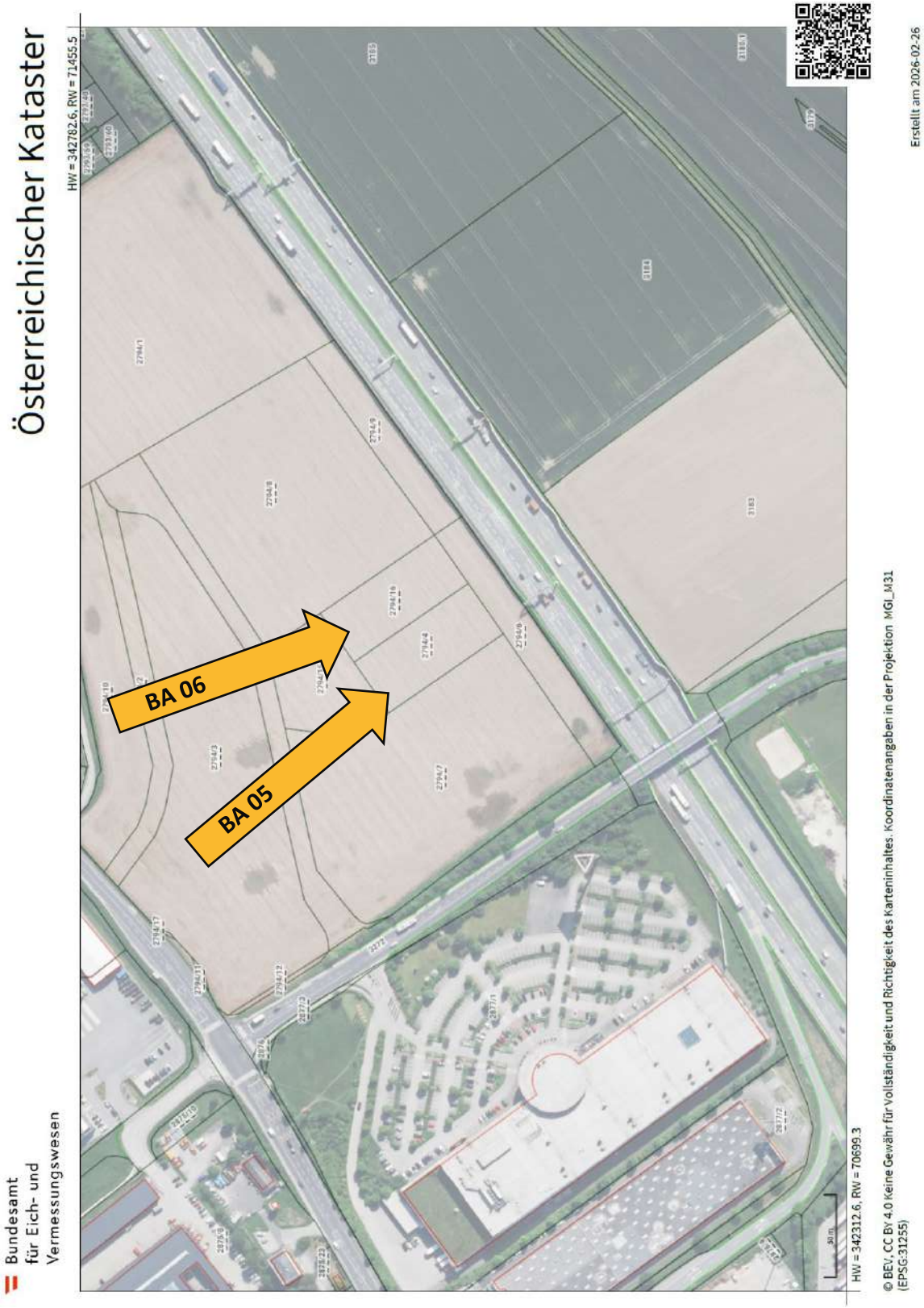
**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

Kataster




**Zentrale**
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**
Seestraße 8
A-4844 Regau

**Kontakt**
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

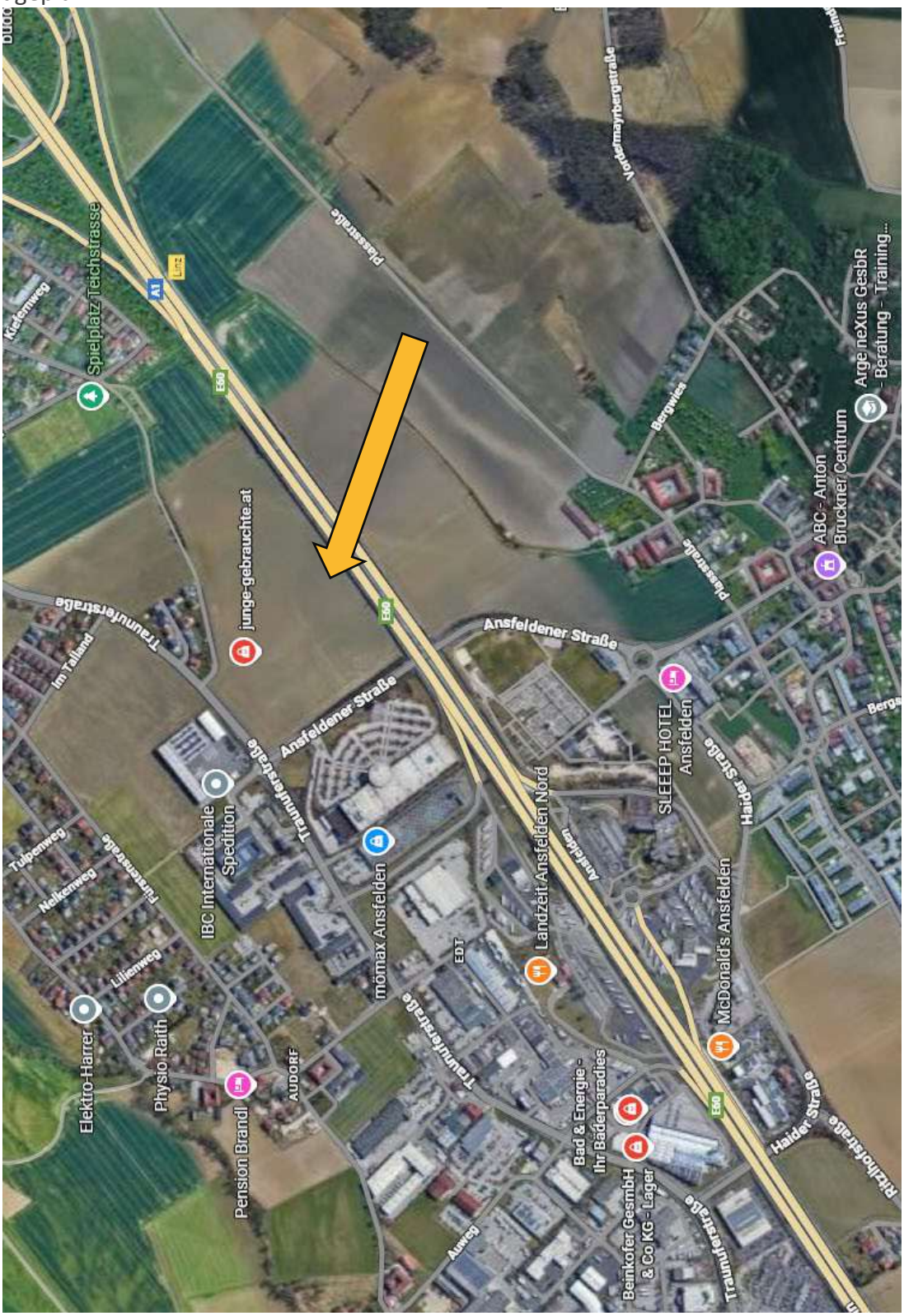
**Bankverbindung**
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**
FN 473295 y
**UID Nr.**
ATU72333879

## Flächenwidmung



Lageplan




**Adresse:**
Grünwallpark, 4052 Ansfelden




**Provision Kauf:**
Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 1,5 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Nebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

## Kontakt:

Susanna Schöberl, BA
M: +43 664 88 18 19 99
M: ss@immobilientreuhand.info



Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Website: www.immobilientreuhand.info
Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos
Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Stand: 11.11.2026

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH und unterliegt dem Urheberrecht. Es werden in jedem Fall nur die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt. Eine Vervielfältigung, Aushändigung an die dritte Person oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist daher verboten. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Käufer beigestellten Unterlagen. Eine Haftung des Maklers, sofern sie nicht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruht, wird ausgeschlossen. Geringfügige Abweichungen der Flächen zum Nutzwertgutachten möglich. Druck- Satzfehler, Fehler und Irrtümer vorbehalten. Grafikdesign: Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH.