

Attraktiver Gewerbepark im Herzen des Rheintals, 3.220m² Grundfläche mit vielseitiger Nutzung



Standort: 6844 Altach - Objektnummer: 1594

Lage:

Mitten in Vorarlberg
Nähe Autobahnanschluss
Nähe Grenze zur Schweiz
Allgemeinparkplätze vorhanden

Sonstiges:

In zentraler Lage von Altach, im Vierländereck von Österreich, Deutschland, der Schweiz und Liechtenstein, bietet dieser gepflegte Gewerbepark hervorragende Voraussetzungen für nationale und internationale Unternehmen.

Attraktiver Gewerbepark im Herzen des Rheintals, 3.220m² Grundfläche mit vielseitiger Nutzung

In zentraler Lage von Altdorf, im Vierländereck von Österreich, Deutschland, der Schweiz und Liechtenstein, bietet dieser gepflegte Gewerbepark hervorragende Voraussetzungen für nationale und internationale Unternehmen. Die direkte Anbindung an die Autobahn A14 und die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterstreichen die strategisch günstige Lage. Zudem befinden sich mehrere internationale Flughäfen – darunter Zürich, Altenrhein, Memmingen, Friedrichshafen und München in der Nähe, was den Standort besonders attraktiv macht.

Das Gesamtareal besteht aus:

- * dem Hauptgebäude, das Produktions-, Lager- und Verwaltungsflächen umfasst
- * einem angrenzenden Grundstück (669m²) für zukünftige Wohnraumentwicklungen

Der Gewerbepark beherbergte den Hauptsitz des erfolgreichen Familienunternehmens ENJO, das sich auf die Herstellung hochwertiger und wiederverwendbarer Faserprodukte für die Reinigung spezialisiert hat. Bemerkenswert ist der bestehende, gewerberechtlich geregelte Zweischichtbetrieb in der Produktion.

HAUPTGEBÄUDE: PRODUKTIONS- UND VERWALTUNGSFLÄCHEN

Das imposante viergeschossige Hauptgebäude mit einer Nutzfläche von rund 1.390 m² bietet die ideale Infrastruktur für Unternehmen, die Verwaltungs-, Produktions- und Lagerflächen an einem zentralen Standort vereinen möchten. Umliegend an das Gebäude stehen 41 markierte PKW-Parkplätze zur Verfügung.

Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Warmwasser-Ölheizung, ein moderner Aufzug (Traglast bis 680 kg) erschließt alle Etagen. Zusätzlich sorgen umfassende Sicherheitsmaßnahmen wie Alarmanlage, Schlüssel- und Chipsystem sowie stabiles WLAN für einen reibungslosen Betriebsablauf.

Der freundliche Zugang zum Erdgeschoss, das eine Gesamtfläche von etwa 817 m² umfasst, erfolgt durch eine programmierbare Haupteingangstür. Der Empfangsbereich ist mit hochwertigen Einbaumöbeln und Teppichboden ausgestattet.

Mit einer Fläche von rund 114 m² ist der modern ausgestattete Multi-Funktionsraum vielseitig nutzbar und eignet sich ideal als Meetingraum oder Mensa. Ausgestattet mit einer Einbauküche, Schallschutzdecke, Medien Laptop, Mischpult, 2 Decken-Beamern, 2 Leinwände, einer hochwertigen Soundanlage mit 12 Boxen, Headset Mikrofone, Handmikrofone und dimmbare Lichtpositionen bietet er höchsten Komfort und maximale Flexibilität für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Hauptbereich des Erdgeschosses wird als Produktionsfläche mit rund 584 m² genutzt und durch eine zusätzliche Fläche von 26 m² auf einer Zwischendecke, wo auch ein WC vorhanden ist, ergänzt. Großzügige Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen ideale Arbeitsbedingungen. Ein großes, automatisches Garagentor ermöglicht eine bequeme Be- und Entladung. In einer angrenzenden Garage mit 51 m² finden bis zu drei Fahrzeuge Platz; diese ist mit zwei automatischen und einem manuellen Rolltor ausgestattet.

Die lichtdurchfluteten Büroflächen verteilen sich auf die oberen Geschosse und sind über Treppe oder Aufzug zugänglich: das erste Obergeschoss bietet auf etwa 220 m² sechs Büros und eine exklusive WC-Anlage. Im zweiten Obergeschoss stehen auf rund 157 m² acht Büroeinheiten sowie ein einladender Empfangsbereich, und WC Anlage zur Verfügung.

Das exklusive Dachgeschoss, klimatisiert und mit einer großzügigen Fläche von rund 207 m², dient derzeit als repräsentativer Bereich für die Geschäftsführung. Dieses luxuriöse Refugium verfügt über eine großzügige Dachterrasse, die mit einem elektrisch betriebenen Schiebedach, einem Windschutz sowie Heizstrahlern ausgestattet ist. Diese durchdachte Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche und garantiert zu jeder Jahreszeit ein stilvolles und komfortables Ambiente.

Ein kleiner Keller beherbergt die Zentralheizung des Gebäudes.

UNMITTELBAR NEBEN DEM HAUPTGEBÄUDE LIEGT EIN 669m² GROSSES GRUNDSTÜCK MIT DER WIDMUNG - BAUWOHNGEBIET.

Dieser vielseitige Gewerbepark bietet Unternehmen eine ideale Kombination aus modernen Büro- und Produktionsflächen, und einem angrenzenden Grundstück, das Raum für zukünftige Wohnentwicklungen schafft. Die kontinuierlichen Modernisierungen sowie die zentrale Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung machen diese Immobilie zu einem erstklassigen Standort für Unternehmen, die nach Flexibilität und Wachstumspotenzial suchen. Besonders hervorzuheben ist die exzellente Sichtbarkeit des gesamten Areals durch die Anbindung an die Hauptdurchzugsstraße, die vielfältige Marketingmaßnahmen ermöglicht, wie zum Beispiel: Fahnen, Firmenschilder und Schaufensterfläche.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.

Energieausweis (HWB) = 237 kWh/m² a (F)

Objekt-Art:	Gewerbepark
Einrichtung:	nach Vereinbarung
Gesamtfläche:	3.220 m ²
Zustand:	Teil/Voll Saniert
HWB-Wert:	237.00 kWh/m ² a
HWB-Klasse:	F
Heizungsart:	Ölheizung
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung

Kaufpreis: auf Anfrage

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragung

1,2% Vertragskosten

3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/4



Grundriss 2/4



Grundriss 3/4



Grundriss 4/4



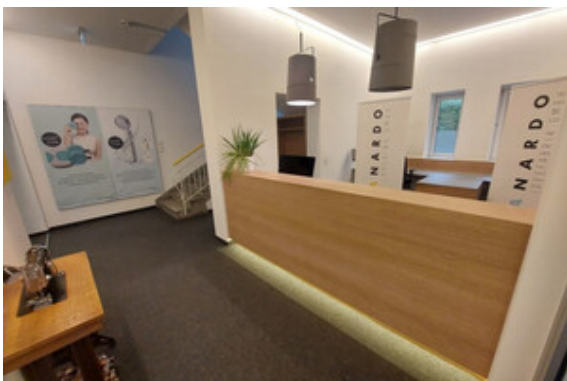
Bildergalerie 1/5



Außenansicht



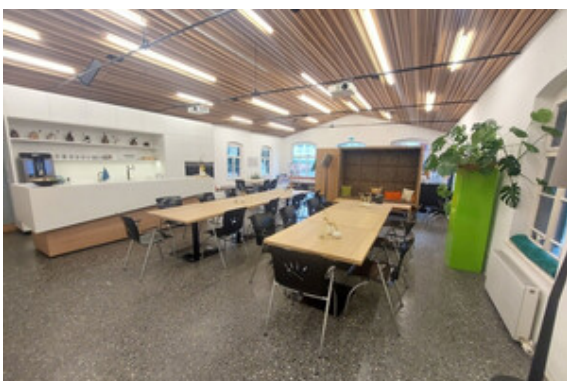
Außenansicht



Empfang



Meetingraum



Meetingraum



Küche Meetingraum

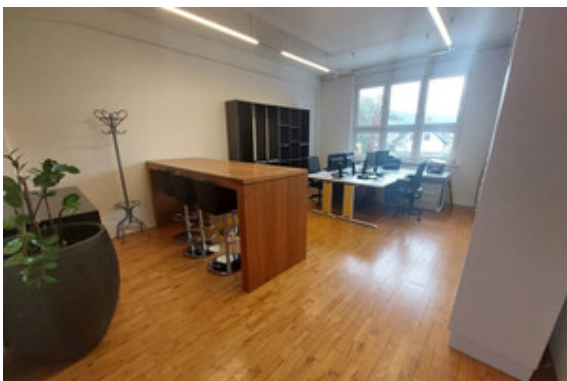
Bildergalerie 2/5



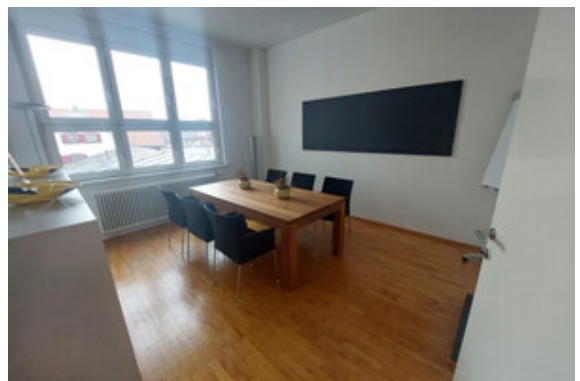
Produktion



Produktion



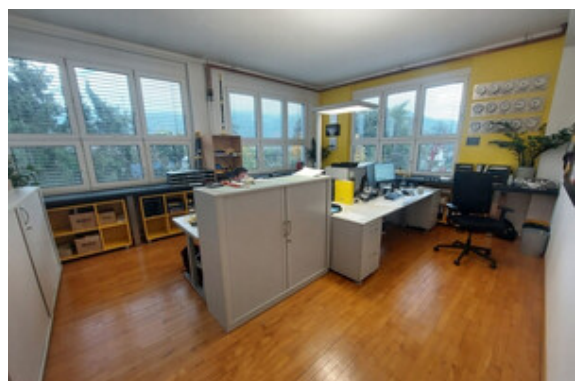
Büro 1.OG



Konferenzraum 1.OG



WC - Anlagen



Büro 2.OG

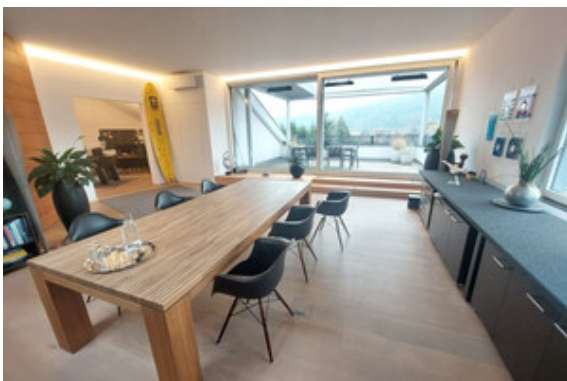
Bildergalerie 3/5



Empfang 2.OG



Empfang Chefbüro



Chefbüro



Chefbüro



Chefbüro



Chefbüro

Bildergalerie 4/5



Terrasse Chefbüro



Büro / Produktion



Büro / Garagen



Büro / Produktion



Büro



Grundstück

Bildergalerie 5/5



Grundstück

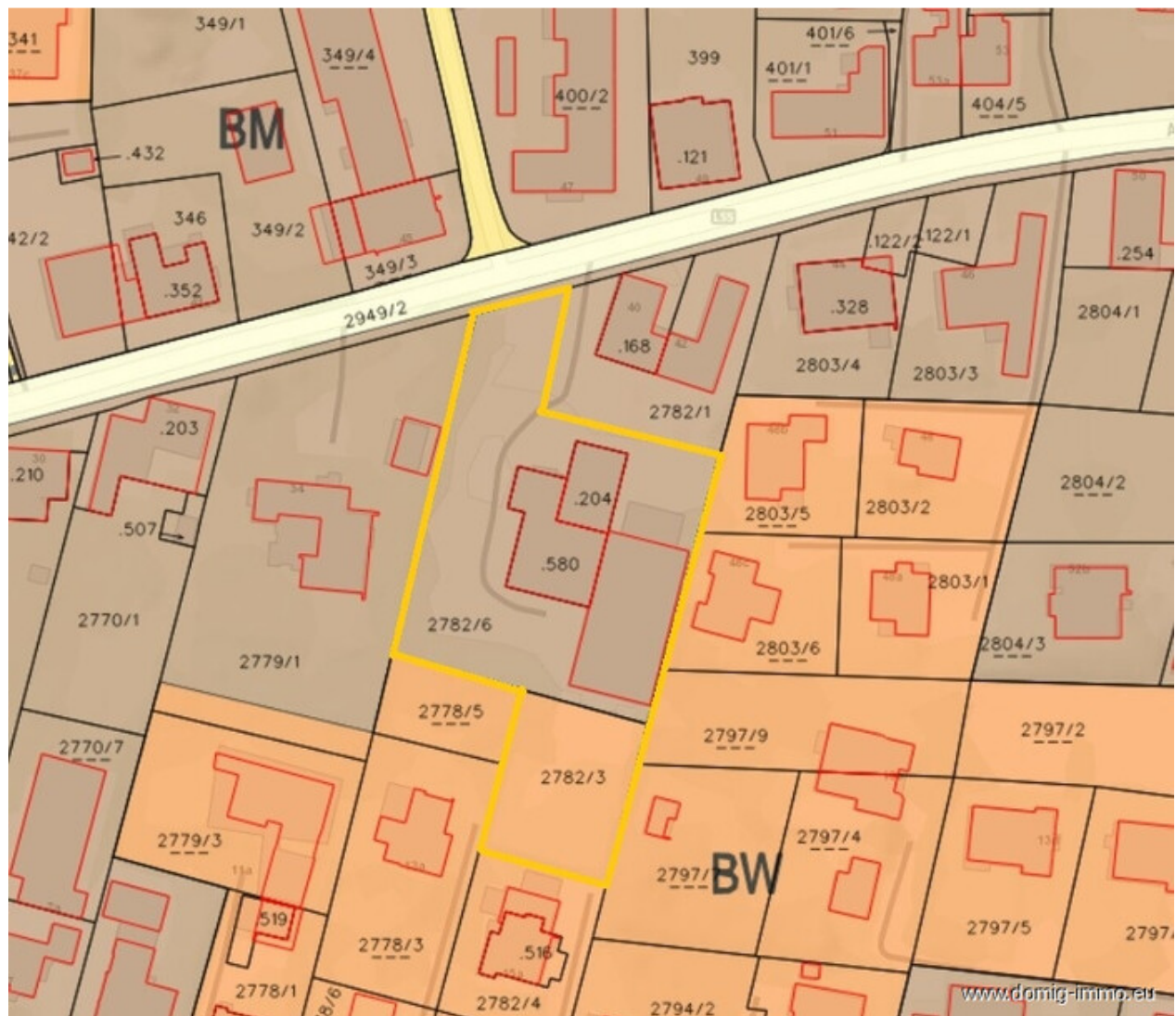


Grundstück

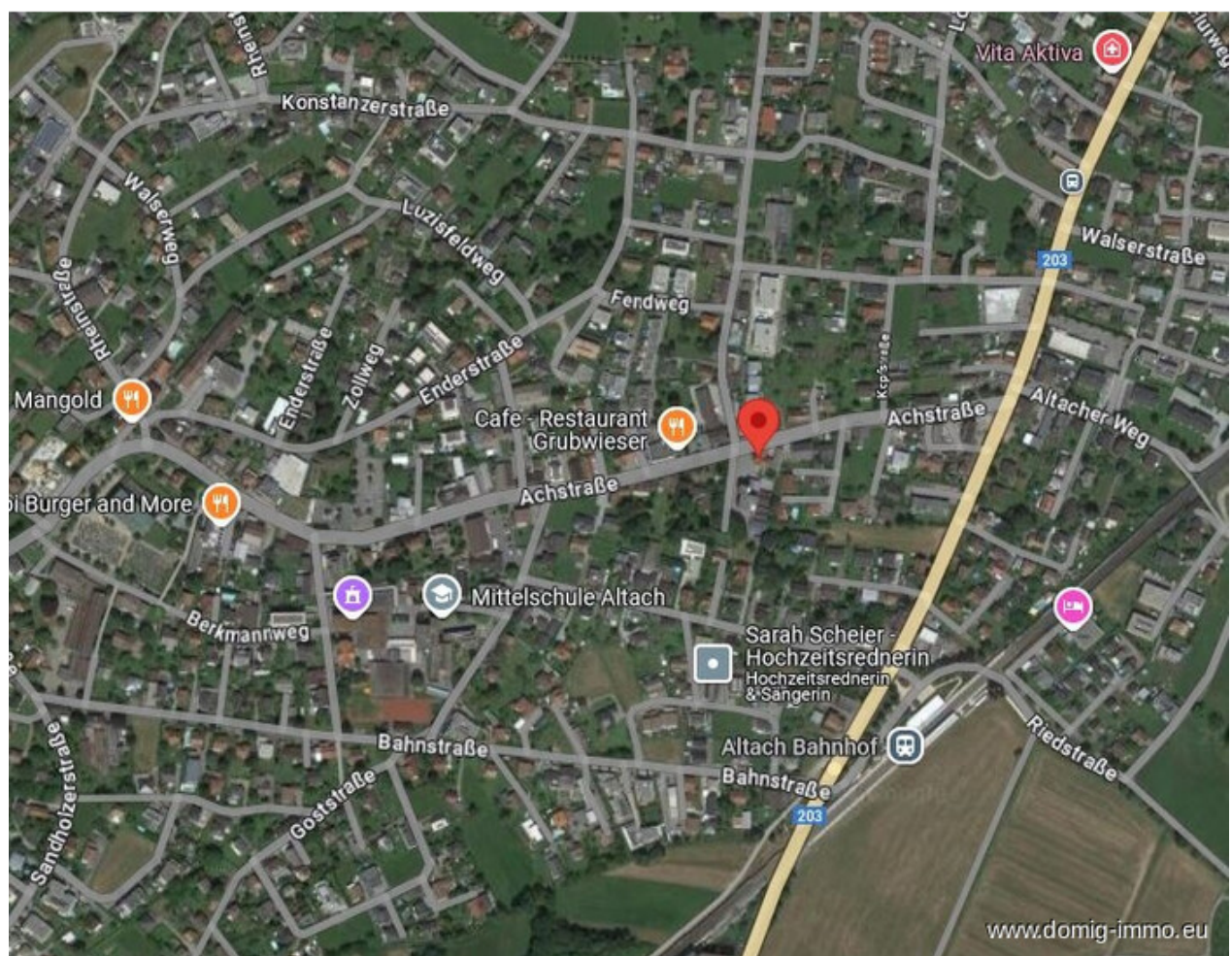
Lageplan 1/3



Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:
Moosmahnstr. 42
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien
Zentrale

Moosmahnstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
T: +43 5572 401023
office@domig-immo.at



R Rümmele
Immobilien

Mag. Ing. Andreas
Rümmele
Rümmele Immobilien

Moosmahnstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
M: 00436649241580
andreas.r@domig-immo.at

www.domig-immo.eu