



BUSINESS PARKS

fe-businessparks.at



Mag. Leinweber & Partner

IMMOBILIENTREUHAND GMBH



Business Park Regau

**Betriebs-/Produktions- oder Lagerhallen
für Start-Ups und Gewerbebetriebe
Gewerbepark Regau**



INVESTMENT
6% Rendite / Fix 5 Jahre

Objektyp

Gewerbhallen

Hallengröße

ca. 44 – 224 m²

Bezug

Mitte 2025

Energieausweis

HWB Ref, SK 144,9kWh/m²a

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
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



FE BUSINESS PARKS GMBH

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.

INVESTMENT

Als Investor erwerben Sie Eigentum an parifizierten Gewerbeimmobilien, die von FE Business Parks als erfahrener, professioneller Errichter geschaffen werden. Die rechtliche Grundlage ist (auch wenn es sich um Gewerbeobjekte handelt) die Parifizierung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG). FE Business Parks ist Pionier in diesem Segment und bietet diese einzigartige Investmentmöglichkeit.

RENDITE

6% jährlich garantierte Rendite in den ersten fünf Jahren.

Als Investor können Sie die Erfahrung von FE Business Parks nützen und die Vermietung mitsamt der Hausverwaltung an FE Business Parks übertragen. In diesem Fall erhalten Sie in den ersten fünf Jahren garantierte Mieterträge für Ihre hochwertige Halle im Eigentum, die einer Rendite von 6 Prozent jährlich entspricht.

Eigenvermietung

Alternativ zum Mietmandat an FE Business Parks können Sie als Investor das bzw. die Gewerbeobjekte direkt vermieten. Für die Betreuung der FE Business-Parks steht eine erfahrene Hausverwaltung zur Verfügung.



BUSINESS PARKS

fe-businessparks.at



Mag. Leinweber & Partner

IMMOBILIENTREUHAND GMBH

WESENTLICHE FAKTEN

- **Investitionsobjekte:** Ganze FE Business Parks (Eigene EZ) oder parifizierte Abschnitte (TOPs) – diese werden für Gewerbe, Handwerk, Handel, Lager etc. genutzt.
 - **Investitionssummen:** Von €150.000,- bis € 10.000.000,-
 - **hochwertige Bauausführung**
 - **Betriebskosten:** Rund € 1,- je m² ohne Heizkosten
 - **Rendite-Garantie:** 6% p.a. für fünf Jahre bei Vermietung durch FE Business Parks wesentliche bau- und gewerberechtiglichen Voraussetzungen sind erfüllt.
 - **Erwartete Mieterträge:** € 9,- bis € 12,- je m²
-
- Betriebs- und Gewerbehallen mit Fläche von ca. 44 – 224 m² und 6,5 Meter Höhe
 - Schaffung zusätzlicher Flächen (Büro) durch Einbau einer Zwischenebene 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
 - für annähernd alle Branchen mit betrieblicher Nutzung möglich
 - Erfüllung grundlegender bau- und gewerberechtiglicher Anforderungen
 - Fokus auf Funktionalität und Leistbarkeit
 - allgemeine Sanitärbereiche (Damen, Herren und Behinderten WC)
 - Sonderwünsche können bis Baubeginn (Sommer 2024) berücksichtigt werden
 - auf Wunsch mit überdachtem Vorplatz
 - Zufahrtsstraße vorhanden
 - Betriebsbaugebiet
 - Autobahnnähe

Kaufpreis ab:

Halle: € 2.000,- / m²

Stellplatz: € 6.000,-

exklusive:

- 20% USt.
- Infrastrukturkostenbeitrag ca. € 60,- / m²
- Anschlussgebühr ca. € 7.500,-

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

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

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

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Visualisierungen



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

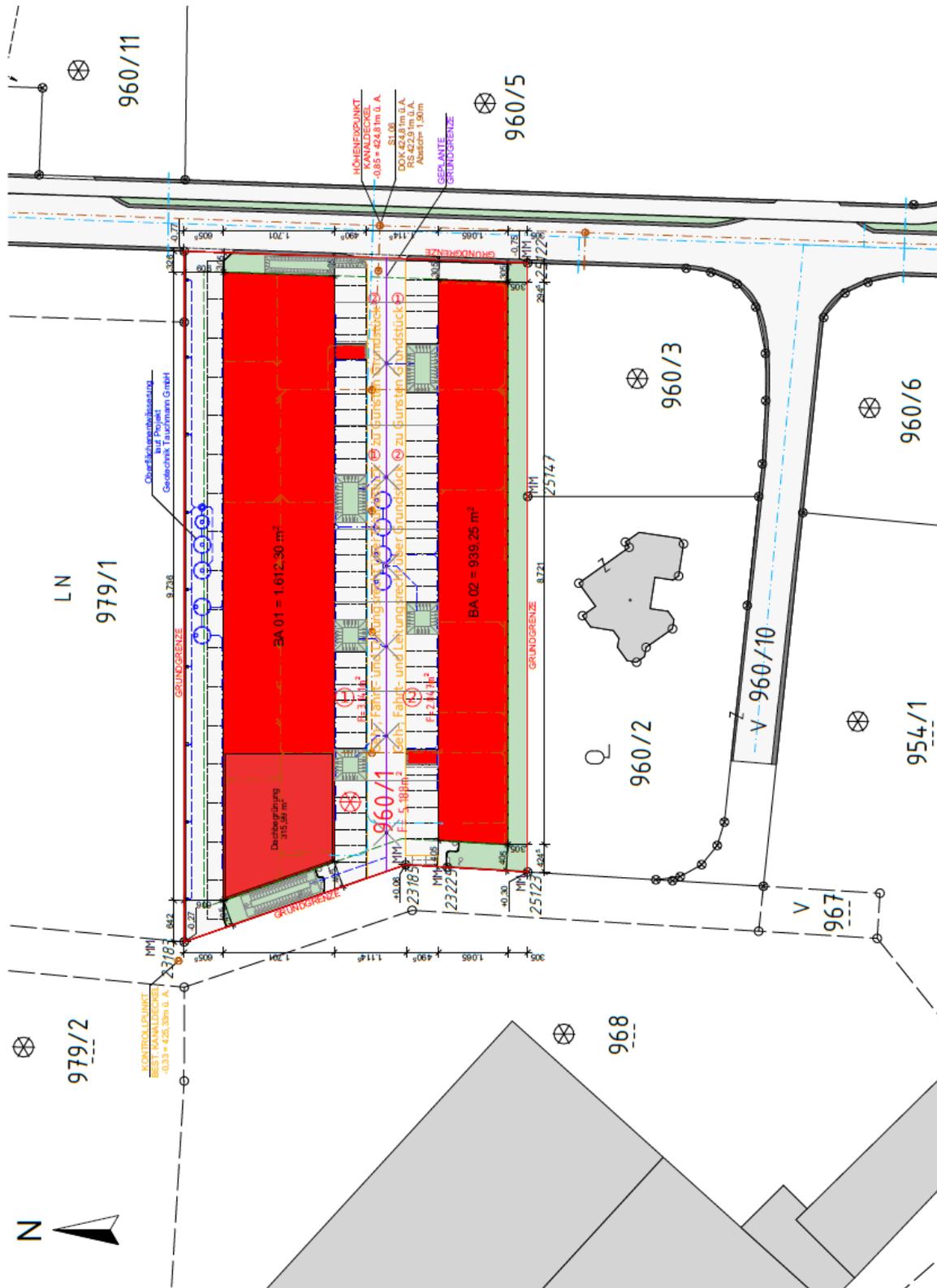
Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

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

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

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Lageplan



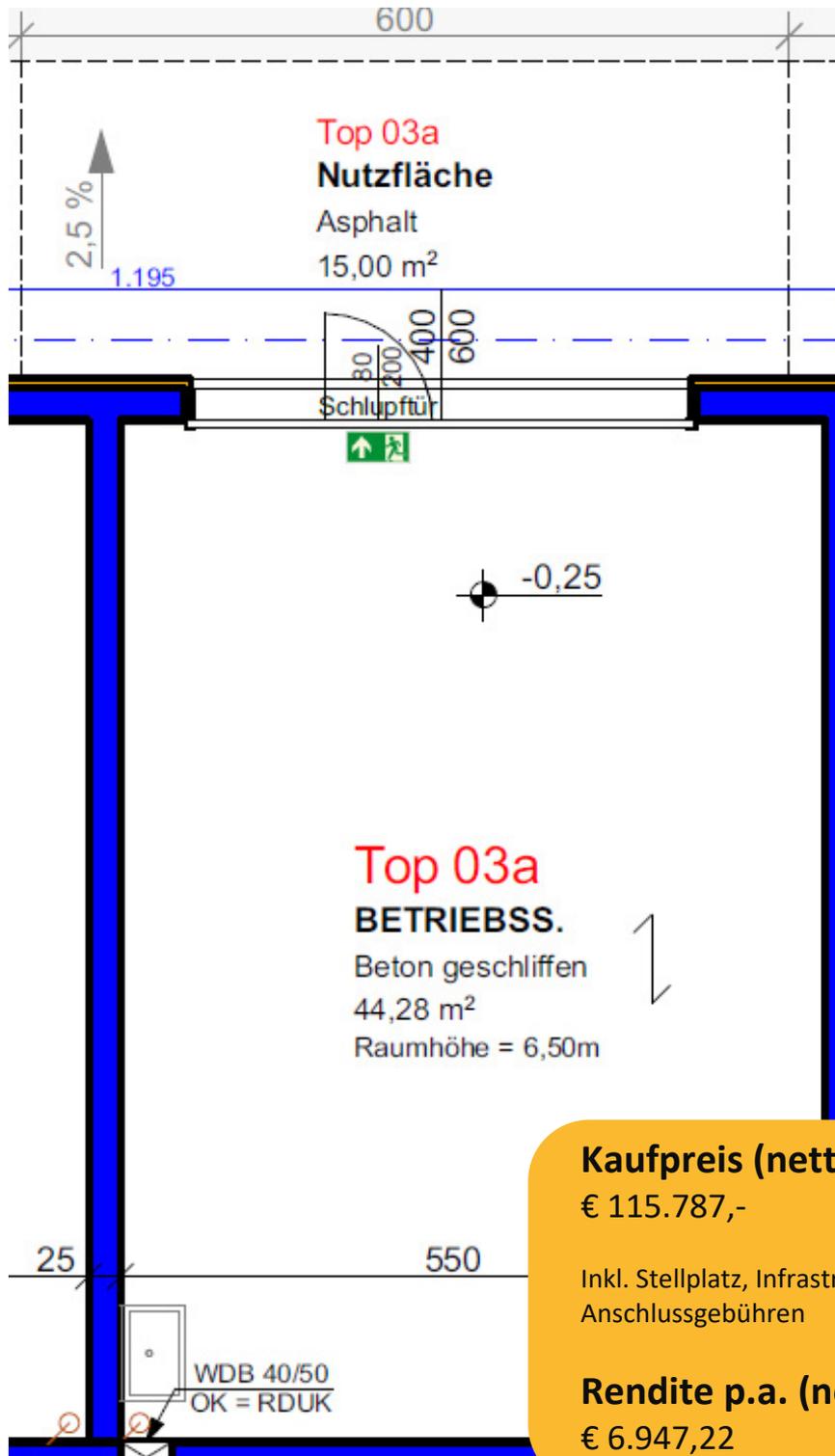
Grundrissplan / Verkaufsstand



Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht über Grundstück ☺ zu Gunsten Grundstück ☺
Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht über Grundstück ☺ zu Gunsten Grundstück ☺

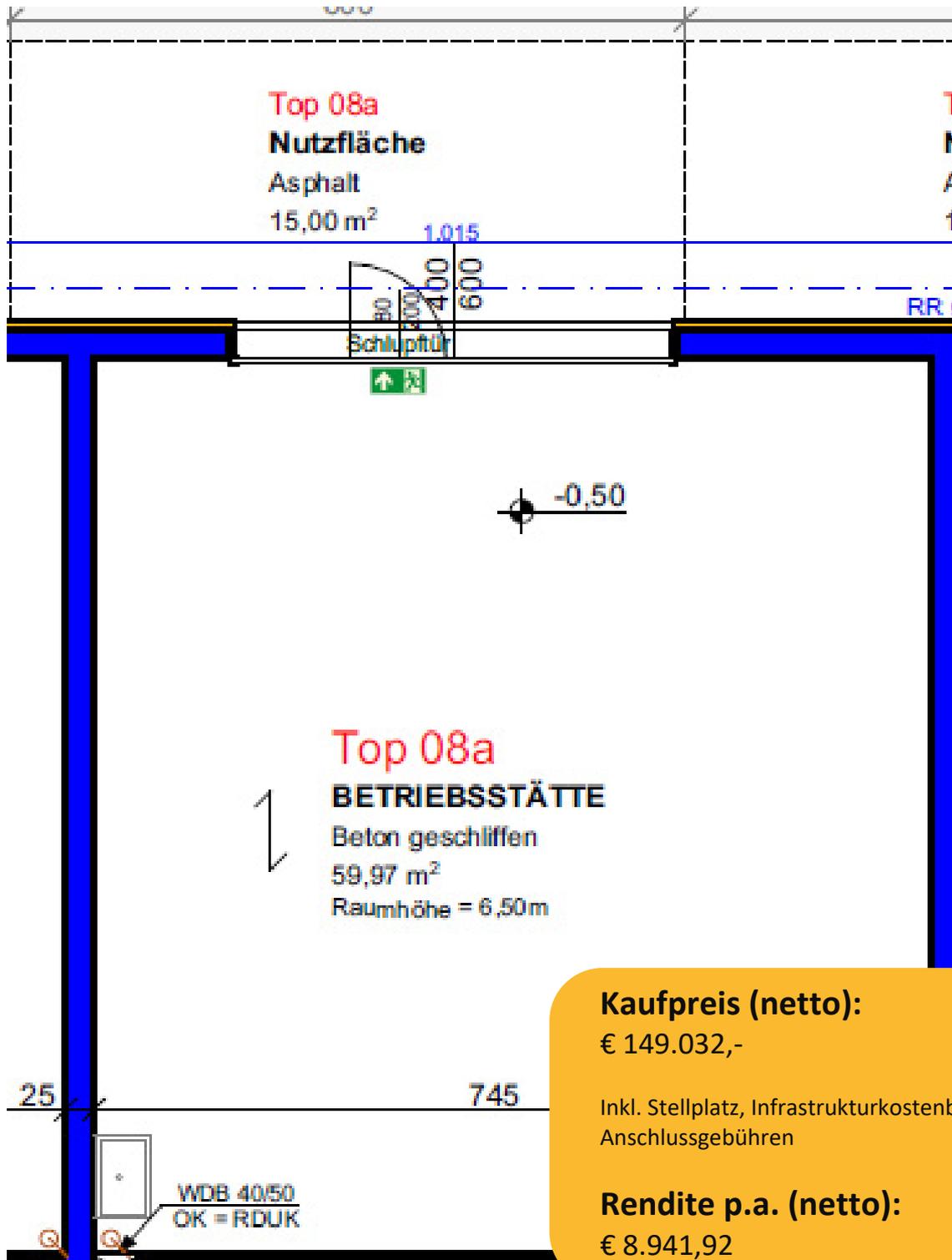
Hallenbeispiel Top 03a

44,28 m² Fläche
1 KFZ-Abstellplatz





Hallenbeispiel Top 08a

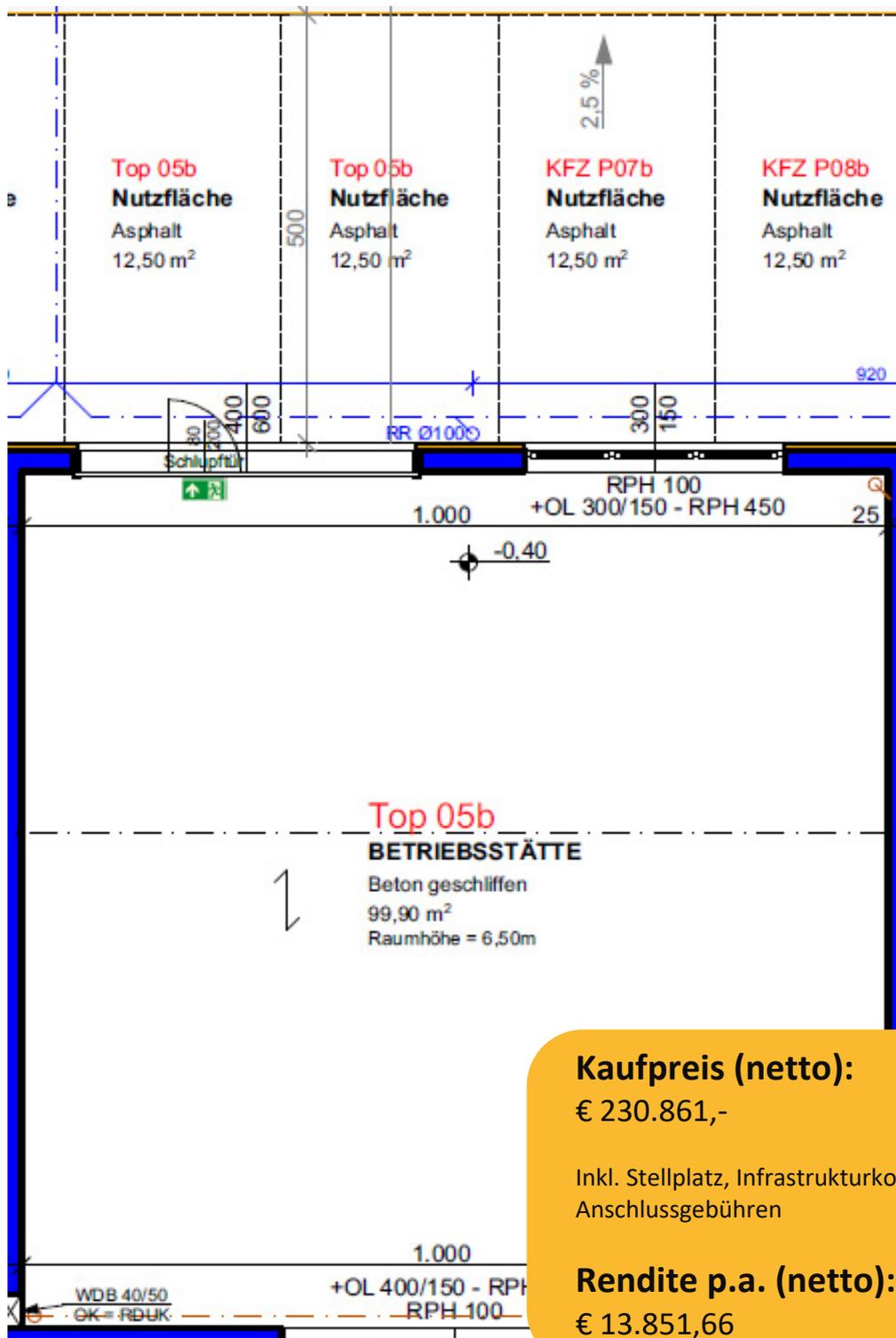
59,97 m² Fläche
1 KFZ-Abstellplatz



Hallenbeispiel Top 05b

99,90 m² Fläche

2 KFZ-Abstellplätze



Kaufpreis (netto):

€ 230.861,-

Inkl. Stellplatz, Infrastrukturkostenbeitrag,
Anschlussgebühren

Rendite p.a. (netto):

€ 13.851,66



BUSINESS PARKS

fe-businessparks.at



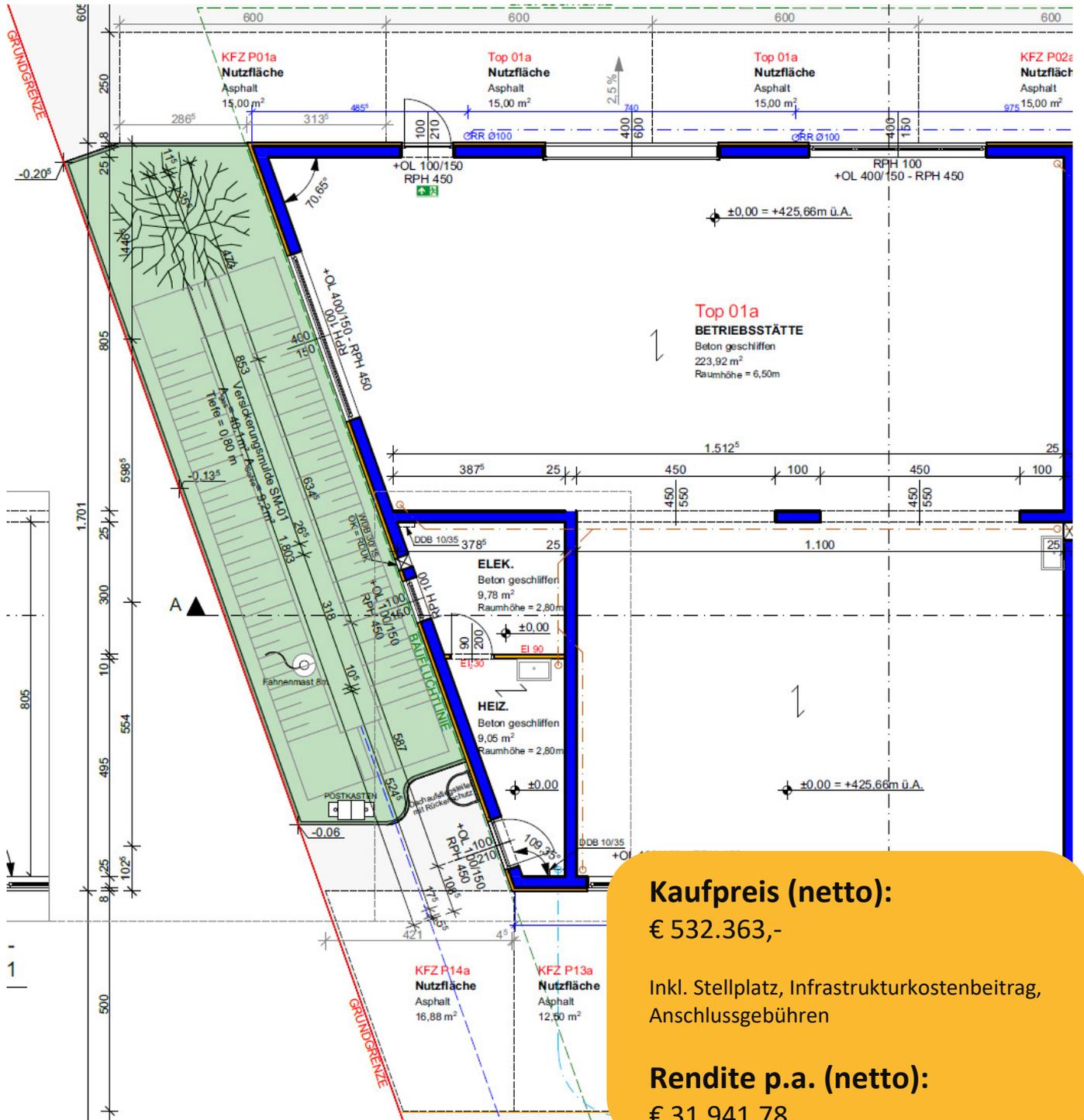
Mag. Leinweber & Partner

IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Hallenbeispiel Top 01a

223,92 m² Fläche

5 KFZ-Abstellplätze



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

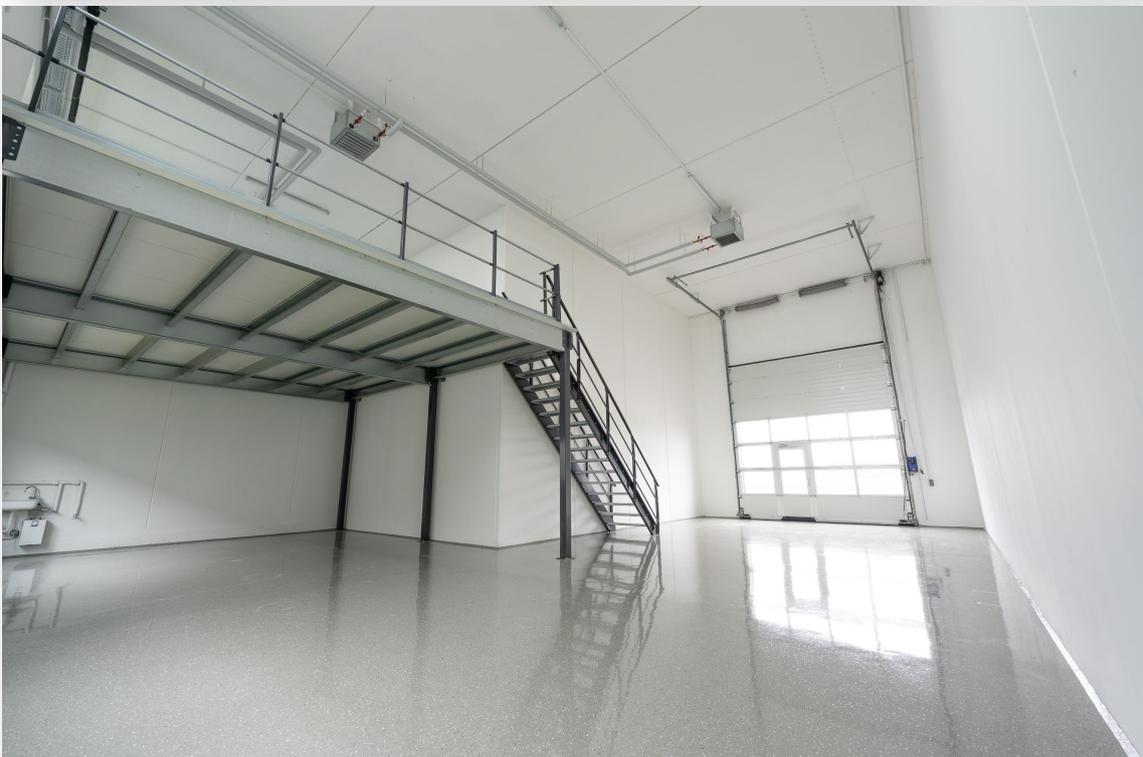
Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

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

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

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Musterbild Halle mit Zwischengeschoss



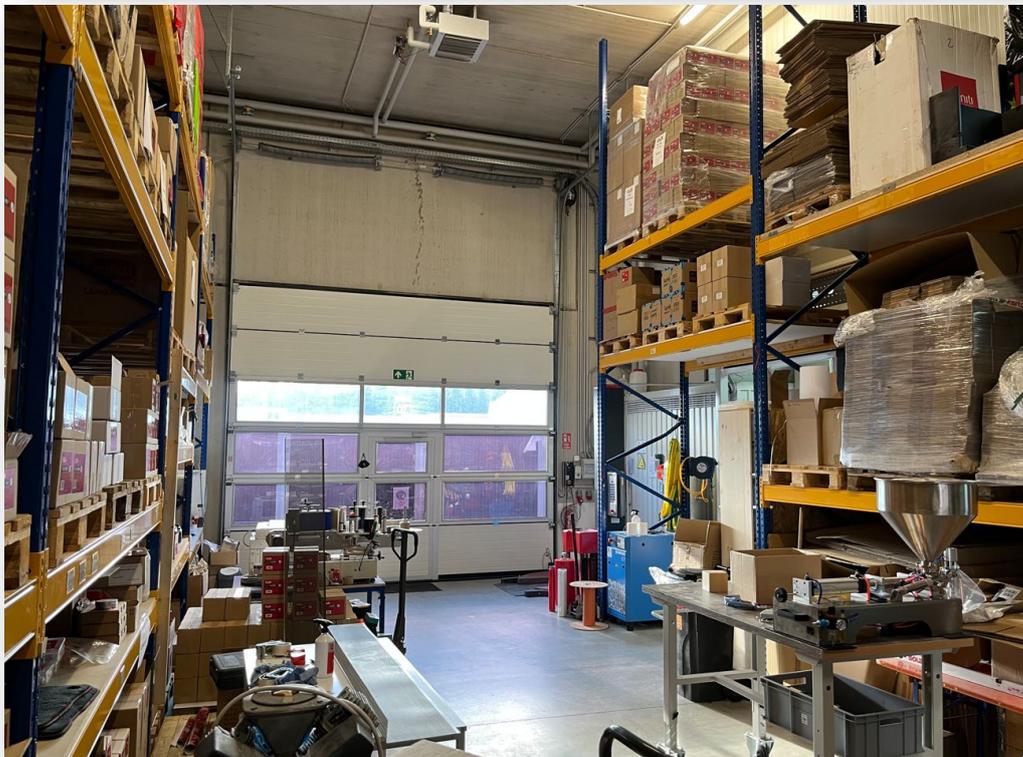
Beispielbild Halle mit Zwischengeschoss



Beispielbild Büroausbau im Zwischengeschoss



Beispielbild Halle





Energieausweis

Energieausweis für Sonstige konditionierte GebäudeÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019**GEBÄUDEKENNDATEN**

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	927,3 m ²	Heiztage	312 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	741,8 m ²	Heizgradtage	3.747 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	6.755,3 m ³	Klimaregion	NF	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.278,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,06 m	mittlerer U-Wert	0,44 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _γ -Wert	32,77	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³			Kältebereitstellungs-System	

WÄRMEBEDARF (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf HWB_{Ref,RK} = 123,4 kWh/m²a
 Außeninduzierter Kühlbedarf KB_{RK} = 0,1 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

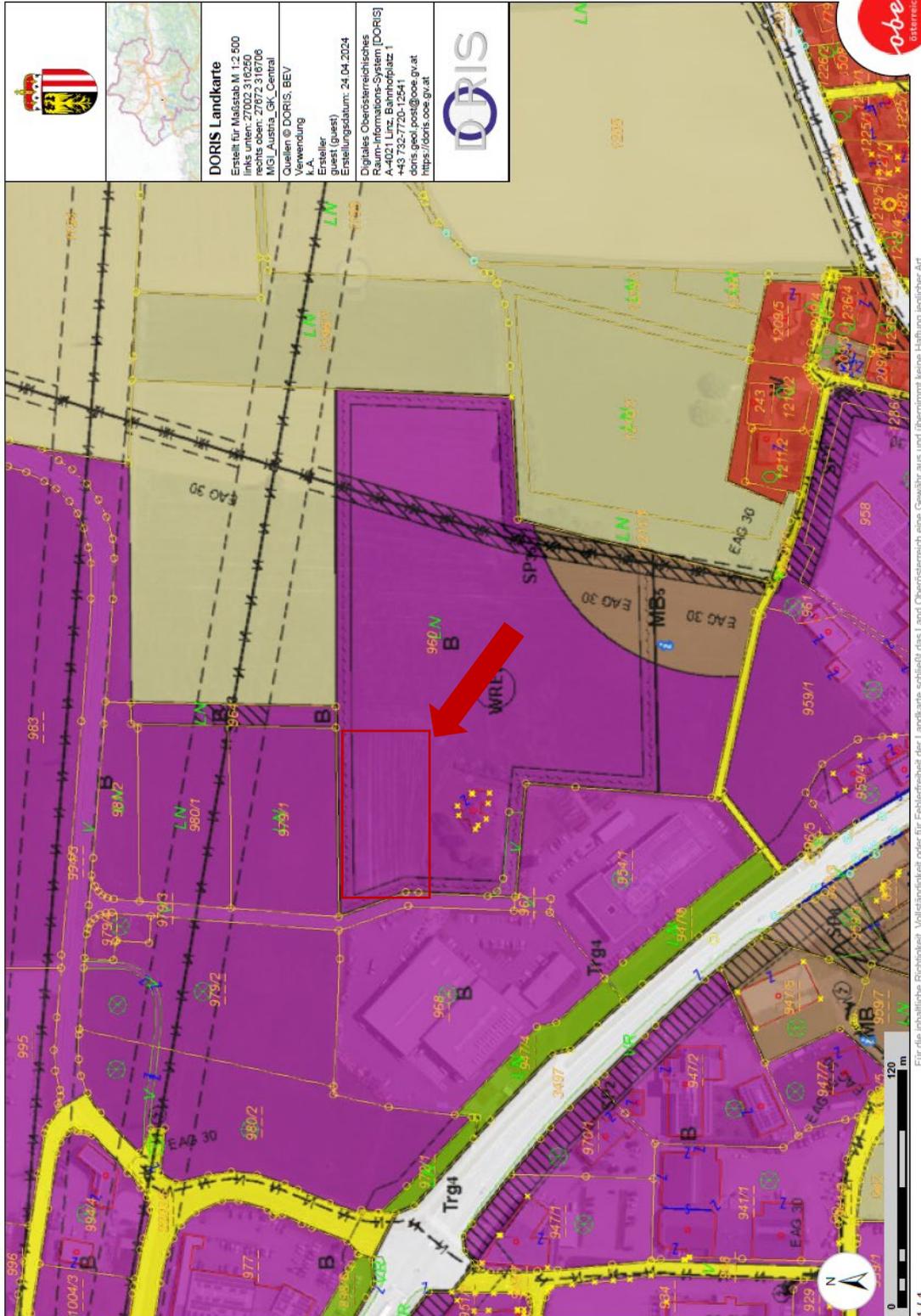
Referenz-Heizwärmebedarf Q_{h,Ref,SK} = 134.360 kWh/a HWB_{Ref,SK} = 144,9 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	FE Business Parks GmbH
Ausstellungsdatum	26.03.2024		Lothringenstraße 18, 4501 Neuhofen an der Krems
Gültigkeitsdatum	25.03.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl	60/24		

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.

Flächenwidmung



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unschlagemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



BUSINESS PARKS

fe-businessparks.at



Mag. Leinweber & Partner

IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Lageplan



Adresse:
Am Unterfeld 21 und 23, 4844 Regau

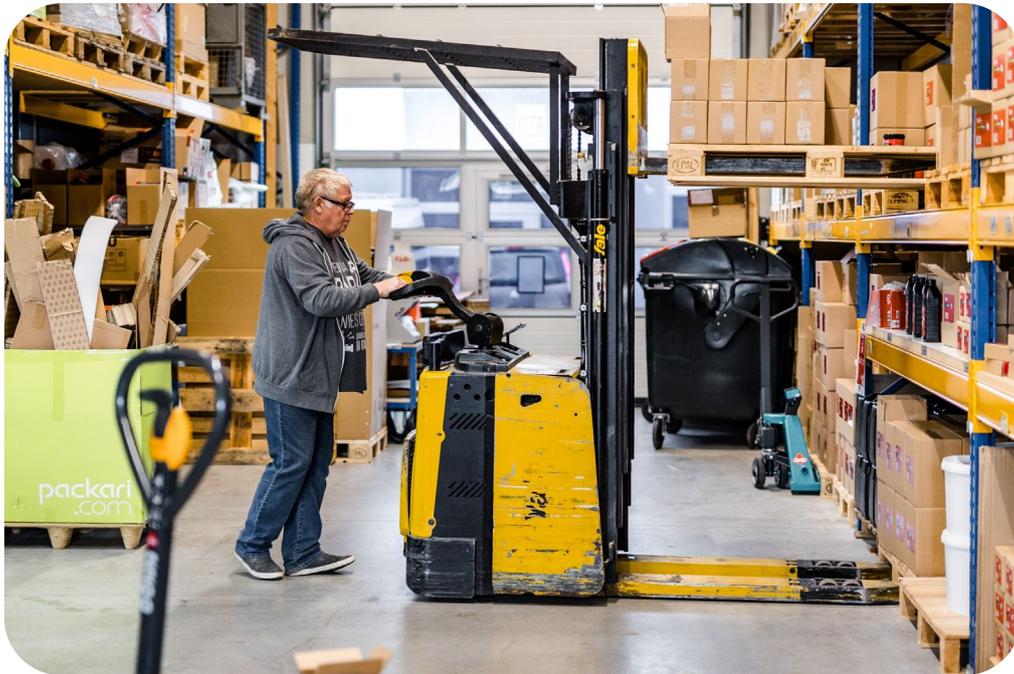
Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

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

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

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879



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:

Mag. Walter Leinweber
M: +43 664 136 81 76
M: wl@immobilitentreuhand.info



Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

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



Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Website: www.immobilitentreuhand.info
Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos
Büro: Betriebsstraße 13, 4844 Regau

Stand: 21.06.2024

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand 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 Immobilienreuehand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH.