

Lochbachstraße 37 Alte  
Limofabrik.

Hard



**ATRIUM**  
RAUM FÜR IDEEN

Leutnerach 1, 05534 | 844 44 | office@atrium.at | atrium.at

# Einzigartig.

„Alte Limofabrik“ | Hard



Die „Alte Limofabrik“ steht harmonisch im Kontext der Umgebung sowie der angrenzenden Wohnhäuser und stellt eine gelungene architektonische Integration dar.

Sie wird von der Lochbachstraße erschlossen und liegt in Seenähe. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

**ATRIUM**  
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at



# Gebäude mit Ausstrahlung.

„Alte Limofabrik“ | Hard

Das Grundstück für die „Alte Limofabrik“, durch welches seinerzeit der Lochbach verlief, wurde im Jahr 1839 auf der „Harder Insel“ zum Betrieb einer Mahlmühle erworben. Das Wasserrad wurde auch bei der späteren Nutzung als „Zündhölzchenfabrik“ weiter betrieben. Im Jahr 1902 wurde die historische Bausubstanz in eine „Limofabrik“ umgewandelt und es wurde über Jahrzehnte Limonade hergestellt. Seit Einstellung der Produktion wird das geschichtlich geprägte Gebäude vermietet.

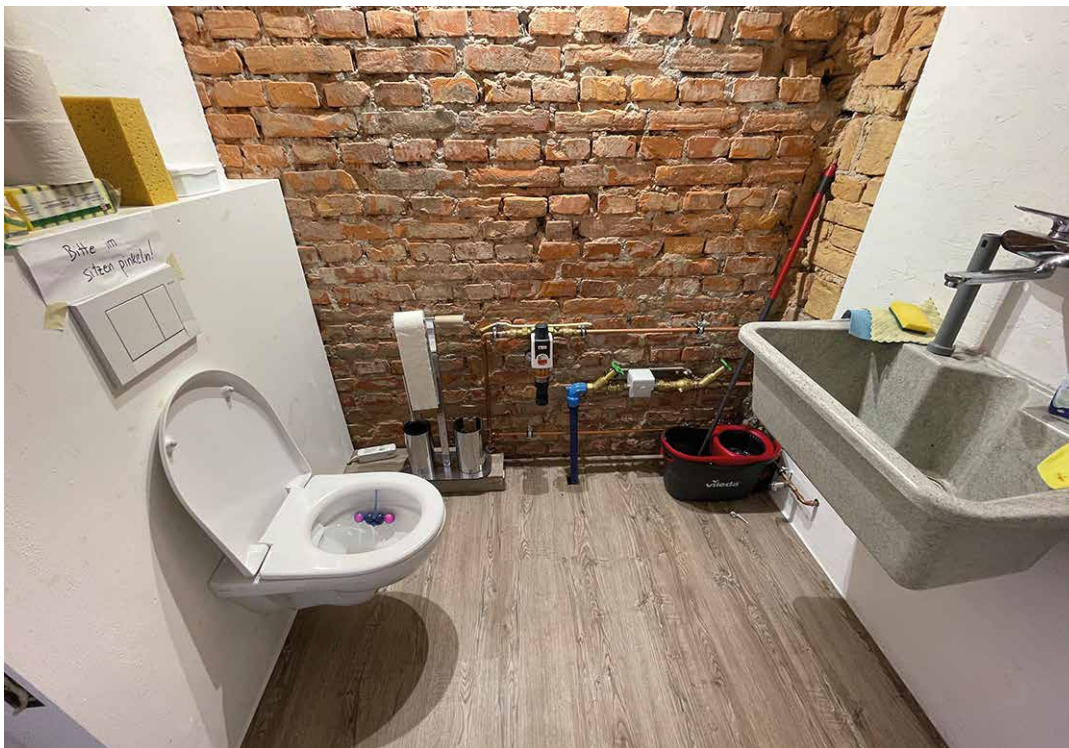
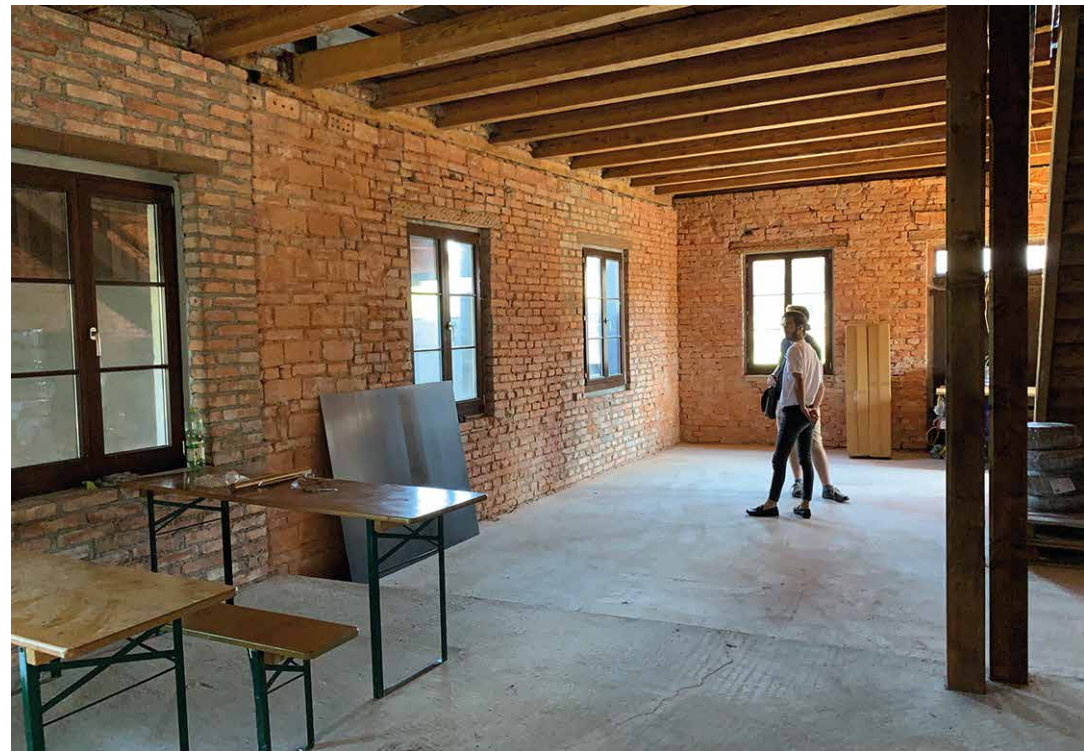


**ATRÍUM**  
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

# Gebäude mit Ausstrahlung.

„Alte Limofabrik“ | Hard



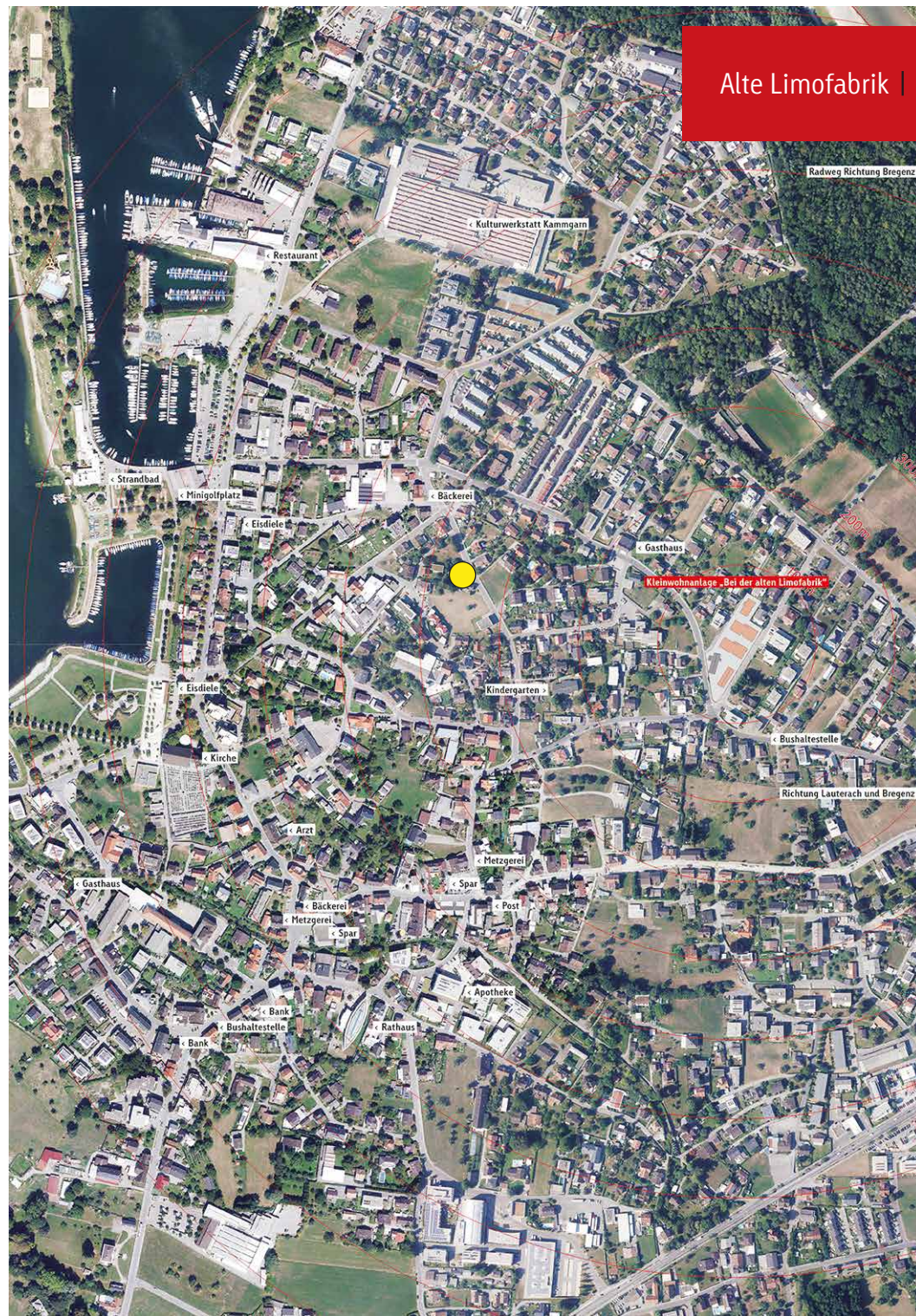
Die „Alte Limofabrik“ mit ihrem besonderen Flair ist für die Nutzung als Lager oder Showroom und allenfalls auch für Dienstleistungen (z.B. Fotografie) und Produktion (z.B. Kunsthandwerk) o.ä. geeignet. Dabei ist zu beachten, dass die Bausubstanz über keine Heizung verfügt. Gastronomie und Lebensmittelhandel sind auf Grund der Lage im Wohngebiet und der beschränkten Parkplätze nicht möglich.

**ATRIUM**  
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

Alte Limofabrik | Hard | Luftaufnahme











# Räume mit Flair.

„Alte Limofabrik“ | Hard

## Adresse

Lochbachstraße 37, 6971 Hard

## Grundbuchdaten

GST-Nr. 2426/1 u. 2426/6 | EZ 4166 | KG 91110 Hard

## Abwicklung und Verfügbarkeit

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung | keine Vertragserrichtungskosten

## Informationen/Besichtigung

Für Fragen bzw. eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Jeannot Fink, 05574 - 844 44

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag.

## Räume mit Flair

Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss.

Vermietet werden die Räume 2, 3 und 4 im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>.

Die Fläche ist durch eine Wand zwischen Raum 2 und 3 sowie durch einen Höhensprung zwischen Raum 3 und 4 unterteilt.

Im Raum 4 befindet sich eine Nasszelle mit einem WC [siehe Grundriss].

Raum 1 dient der Vermieterseite zur Lagerung von Ziegelsteinen und ist daher nur eingeschränkt nutzbar, dient jedoch als Zugang und darf von der Mieterseite mitbenutzt werden.

Der Dachboden ist nicht Bestandteil des Mietverhältnisses und darf nicht betreten werden.

Es stehen zwei Abstellplätze im Freien zur Verfügung. Weitere Einstellplätze können auf Wunsch in der angrenzenden Tiefgarage dazu gemietet werden.

Dem nordseitigen Eingang (Raum 4) ist eine Rampe vorgelagert.

Zudem bestehen Zugangsmöglichkeiten auf der Ost- (Raum 3) und Südseite (Raum 1).

Westseitig steht eine Grünfläche zur Verfügung, die von der Mieterseite zu pflegen ist.

Es ist generell auf ein gepflegtes Erscheinungsbild der Liegenschaft zu achten und es dürfen keine Änderungen am Gebäude vorgenommen werden oder Maßnahmen getroffen werden, welche den Charakter der Außenansicht verändern.

Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom sowie Internet und TV von A1 sind vorhanden.

Mietbeginn und Mietdauer erfolgen nach Vereinbarung.

## Kosten

- > Miete Gebäude € 1.090,- exkl. USt.
- > Die von der Mieterseite zu tragenden Betriebskosten sind gering und betragen ca. € 100,- monatlich für die Grundsteuer und die Gebäudeversicherung zzgl. anfallende Kosten, z.B. für Wasser, Kanal, Schneeräumung etc. nach Verbrauch
- > Zwei Stellplätze sind inkludiert  
optional sind Tiefgaragenplätze erhältlich; à € 60,- zzgl. € 15,- Betriebskosten zzgl. USt.
- > Kautions € 3.000,-
- > Keine Vermittlungsprovision

