

# Produktionshalle mit Betriebswohnung in TOP Lage !

## Eckdaten

Objektart	Gewerbe/Industrie / Produktion
Ort	Nals
Strasse, Hausnr	Zollstraße 5
Energieklasse	E
Kaufpreis	1'850'000 €
Gesamtfläche m	1866.0
Status	Gebraucht
Baujahr	2005
Zustand	Teil/Vollrenovierungsbedürftig
ID	IW101031



















## Details

Kaufpreis	1'850'000 €
Gesamtfläche m	1866.0

## Ausstattung

Hallenhöhe	4.01
------------	------

PKW

Art	Anzahl	Preis
Autoabstellplatz	10	

Beschreibung

Die Produktionshalle samt Betriebswohnung, die bisher als Großbäckerei genutzt wurde, befindet sich in der Industriezone von Nals "Giessen". Die Immobilie wurde im Jahr 2005 erbaut und seither als Produktionsbetrieb genutzt. Sie zeichnet sich durch ihre vielseitige Nutzbarkeit und hervorragend durchdachte Infrastruktur aus, die speziell für anspruchsvolle Produktions- und Betriebsprozesse konzipiert wurde. Der Zugang zur Immobilie erfolgt über die Zollstraße, wo sich sieben Laderampen befinden, die eine effiziente und strukturierte Abwicklung von An- und Ablieferungen ermöglichen. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie unmittelbar auf der rechten Seite in den Bereitstellungsraum, der durch seine direkte Verbindung zu den Laderampen optimal für logistische Abläufe ausgelegt ist. Der Hauptproduktionsbereich im Erdgeschoss ist großzügig dimensioniert und bietet durch mehrere angrenzende Kühlzellen ideale Bedingungen für eine effiziente Verarbeitung und Lagerung von Produkten. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein funktionales Produktionsbüro, einen geräumigen Spülraum, einen Putzraum, technische Betriebsräume sowie einen Heizraum. Diese Infrastruktur ermöglicht einen reibungslosen und professionellen Produktionsablauf. Das erste Obergeschoss ist sowohl über eine bequeme Treppe als auch über einen Lastaufzug zugänglich. Hier finden Sie auf der rechten Seite ein Lager, während sich geradeaus die Konditorei befindet. Diese verfügt über eine eigene Kühlzelle und einen direkten Zugang zum Siloraum, der speziell für die Lagerung von Rohstoffen vorgesehen ist. Der Produktionsbereich dieses Stockwerks umfasst zudem fünf flexible Lagerräume, die unterschiedlich genutzt werden können. Der Verwaltungsbereich des ersten Obergeschosses ist durchdacht gestaltet und umfasst drei helle, freundliche Büros, einen Konferenzraum, einen Serverraum sowie sanitäre Anlagen. Zwischen dem Produktionsbereich und den Büros befinden sich gut ausgestattete Umkleieräume, ein einladender Aufenthaltsraum für das Personal und ein weiterer Putzraum. Diese funktionale Trennung fördert die Effizienz und den Komfort der Mitarbeiter. Das zweite Obergeschoss beherbergt ein Archiv und bietet Zugang zur großzügigen Betriebswohnung. Die Wohnung besticht durch ihren hohen Wohnkomfort und umfasst eine vollständig eingerichtete Wohnküche, ein modernes Badezimmer mit Dusche, drei geräumige Zimmer, ein weiteres luxuriös ausgestattetes Badezimmer sowie eine weitläufige Sonnenterrasse. Eine interne Treppe führt in das Dachgeschoss, welches eine Galerie und einen zusätzlichen Dachraum umfasst. Die Immobilie ist mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von etwa 90 kW ausgestattet. Diese Anlage bietet nicht nur eine nachhaltige, sondern auch kosteneffiziente Energieversorgung. Für Mitarbeiter und Kunden stehen mindestens zehn Parkplätze zur Verfügung, mit der Option, zusätzliche Parkflächen zu erwerben. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein einzigartiges Gesamtpaket, das ideale Voraussetzungen für einen modernen Betriebs-

und Produktionsstandort bietet. Ihre strategische Lage zwischen Meran und Bozen, die durchdachte Raumaufteilung sowie die hochwertige Ausstattung machen sie zu einer herausragenden Wahl für vielfältige gewerbliche Nutzungen.

## Anbieter

**ENGEL & VÖLKERS**

ENGEL & VÖLKERS Südtirol  
T. A. Edison Str. 15  
39100 BOZEN

Tel.  
+39 0471 05 45 10

□