

BÜRO · PRODUKTION · LAGER · ZUR VERMIETUNG

Zukunft braucht Raum.

Bundesstraße · Nüziders

Ein moderner, mehrgeschossiger Industrieneubau mit rund 7.000 m² flexibel mietbarer Fläche - entwickelt für die Anforderungen von morgen, in Top-Verkehrslage im Gewerbegebiet Nüziders.

getzner

ca. 7.000 m²

MIETBARE NUTZFLÄCHE

über 2.000 m²

LAGER · UG

ca. 4.500 m²

PRODUKTION · OG1

2.000 kg/m²

NUTZLAST UG
1.500 kg/m² - EG

Q2 2028

VERFÜGBAR

EFFIZIENT · FLEXIBEL · ZUKUNFTSBEREIT

Ein Standort für Unternehmen mit **Weitblick.**

In dem aufstrebenden Gewerbegebiet von Nüziders entsteht ein moderner Industrieneubau, der weit mehr bietet als reine Flächen. Es entstehen flexibel gestaltbare Betriebsflächen für zukunftsorientierte Unternehmenskonzepte.

Die ausgezeichnete Anbindung an die A14, die Landesstraße sowie die Nähe zu Bahn und Containerterminal schaffen ideale Voraussetzungen für effiziente Warenströme – abseits sensibler Wohngebiete.

Ein Standort, der Wachstum fördert, optimale Betriebsabläufe unterstützt und **langfristige Perspektiven** bietet.

TOP ANBINDUNG & MODERNE TECHNIK

Beste Rahmenbedingungen für Unternehmen.

STANDORTVORTEILE NÜZIDERS

- Direkte Anbindung an die A14 (Rheintal/Walgau)
- Lage an der Landesstraße im Gewerbegebiet
- Außerhalb von Wohngebieten · Gute Anbindung an Bahn und Bus
- Nähe zum Containerterminal
- Mitarbeiterparkplätze · E-Ladestationen möglich

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- Hohe Nutzlasten, beschichteter Betonboden
- Moderne Haustechnik (Belüftung)
- Grundwasser: heizen / kühlen
- Energieeffizienz: PV-Anlage & Nachhaltigkeitskonzept
- Brandschutz & Sicherheit (Sprinkler, BMA, Werkschutzkonzept)
- IT-/Dateninfrastruktur
- 12 Verladetore à 2,70 x 3,05 m
- Traglast Lastenaufzüge: UG 4,5t · OG1 5t
- Einbringöffnung ca. 5 m · 40-t-LKW-Zufahrt

NACHHALTIG · ERSCHLOSSEN · FLEXIBEL

Vom Tor bis ins Lager - **durchdacht organisiert.**

Ein klar organisierter Warenweg verkürzt Anlieferzeiten und schafft Planungssicherheit im Tagesgeschäft. Von der Anfahrt über die A14 bis zur Übergabe im jeweiligen Geschoss ist jeder Schritt eindeutig definiert – mit ausreichend Kapazität für mehrere gleichzeitige Anlieferungen und ohne Kompromisse bei Sondertransporten.

1

LKW-Anfahrt

Direkte A14-Anbindung. Einfahrt täglich zwischen 06 und 22 Uhr

2

Wartebereich / Rampe

Andocken über Rampe I oder Rampe II an einem der 12 Verladetore; Parkplatz 1 zusätzlich für Sprinter-Lieferungen.

3

Verladetor (Dock)

Anmeldung, Terminierung & Übergabe per digitalem Transportmanagementsystem - auch für Mieter einsehbar.

4

Lastenaufzug

Traglast UG 4,5 t / OG1 5 t, Türbreite durchgängig 2,3 m.

5

Übergabestelle OG1

Für Großmaschinen: Scherenhubtisch UG (5,5 x 3 m) & Einbringöffnungen ca. 5 m - ohne Umwege über die reguläre Verladezone.

6

Lager / Produktion

Kleinere Paketanlieferungen & -abholungen laufen separat über Halle 4

AUF EINEN BLICK

Ein Kozept, das mitwächst.

Das Verlade- und Materialflusskonzept ist so ausgelegt, dass es unterschiedlichste Logistik- und Produktionsnutzer gleichermaßen bedient – von schnell-drehendem E-Commerce bis zu schweren Maschinenlieferungen. Wer heute mietet, profitiert von einer Infrastruktur, die auch mit wachsenden oder wechselnden Anforderungen mithält.

The logo for 'getzner' is displayed in a stylized, lowercase font. The letters are dark and bold, with a slight shadow effect. The 'g' is particularly large and prominent. The logo is positioned in the upper left area of the image, partially overlapping the building and the sky.

WAS DAS KONZEPT FÜR MIETER BRINGT

- Kurze, klar getrennte Wege zwischen Anlieferung, Lager und Produktion – weniger Leerlauf im Tagesgeschäft.
- 12 eigenständig nutzbare Verladetore erlauben mehrere gleichzeitige Anlieferungen ohne gegenseitige Blockade.
- Getrennte Andienung für Standardgüter (Lastenaufzug) und Großmaschinenteile (Einbringöffnungen) – kein Kompromiss bei Sondertransporten.
- Teilflächen ab 500 m² mietbar – das Konzept trägt auch bei mehreren Mietparteien im selben Haus.

BESONDERS RELEVANT FÜR

- E-Commerce & Distributionszentren mit hohem Anlieferaufkommen
- Ersatzteillager mit häufigen kleinteiligen Lieferungen
- Produktionsversorger mit regelmäßigen Großmaschinen-Anlieferungen
- Europäisches Auslieferungslager (Schweizer Markt) mit Anschluss an die A14

IHR VORTEIL · TEIL 1/2

Mehr als nur die Fläche.

Getzner übernimmt für Lagerkunden die Be- und Entladung der LKW mit eigenem Personal – ein bestätigter Kernbaustein des Full-Service-Angebots, der operative Aufgaben vom Mieter fernhält. So bleibt mehr Zeit fürs Kerngeschäft, während Getzner den reibungslosen Warenumsatz vor Ort sicherstellt.

FULL SERVICE UMFASST

- 1 Be- und Entladung**
Der LKW für Lagerkunden wird durch eigenes Getzner-Personal be- und entladen.

- 2 Warenarten**
Sowohl palettierte Ware als auch nicht palettierte Containerware.

- 3 Facility Management**
Technisches Facility Management für Gebäude- und Verladetechnik.

- 4 Ansprechpartner**
Zentraler Ansprechpartner für alle betrieblichen Anliegen.

RAHMEN FÜR HAFTUNG & KOSTEN

- 1 Haftung und Qualität**
Haftungsgrenzen, Qualitätsstandards und Service-Level werden in einer separaten Logistik- und Servicevereinbarung geregelt.

- 2 Kostenmodell**
Trennt operative Logistikkosten klar von den Kosten der Lagerkapazitätsbereitstellung.

- 3 Details folgen**
Konkrete Zahlen sowie der Verfügbarkeitszeitpunkt folgen mit dieser Vereinbarung.

IHR VORTEIL · TEIL 2/2

Gemeinsam abgestimmt.

So kommt der von Getzner selbst erbrachte Full-Service-Umfang von der ersten Anfrage bis ins Mietverhältnis – transparent abgestimmt zwischen Vermieter, Vermittler und Mieter. Ein fester Ansprechpartner begleitet den gesamten Prozess, bis der vereinbarte Leistungsumfang Teil des Mietvertrags wird.



getzner

1 Anfrage stellen

Mieter meldet gewünschten Full-Service-Umfang über REMAX Immowest an Getzner.

2 Abstimmungsgespräch

Getzner und Mieter klären Umfang, Haftungsgrenzen und Kostenmodell im Detail.

3 Individuelles Leistungspaket

Konkrete Leistungen, Preise und Verfügbarkeitszeitpunkt werden in einer separaten Vereinbarung festgelegt.

4 Einarbeitung ins Mietverhältnis

Die Vereinbarung wird als Ergänzung in den Mietvertrag aufgenommen.

Ansprechpartner:

Mario Burtscher (Getzner, Full Service) · Reinhard Götze / REMAX Immowest (Vermittlung)

MIETEN NACH BEDARF

Vielseitige Flächen – maßgeschneidert für Ihr Unternehmen.

Die Flächen lassen sich individuell mieten und an die Anforderungen unterschiedlichster Unternehmen anpassen – von großzügigen Lager-, Produktions und Logistikflächen bis zu repräsentativen Büroebenen.

FLÄCHENÜBERSICHT

Untergeschoss · Lager & Produktion	ca. 2.600 m ²
Obergeschoss 1 · Lager & Produktion	ca. 4.500 m ²
Obergeschoss 5 · Büro	ca. 430 m ²
Obergeschoss 6 · Büro	ca. 430 m ²

VIER EBENEN · MAXIMALE FLEXIBILITÄT

Für Lager, Produktion, und **Verwaltung.**

UNTERGESCHOSS

Fläche	ca. 2.600 m ²
Raumhöhe	ca. 3,00 m
Nutzlast	2.000 kg/m ²
Nutzung	Lager · Produktion
Logistik	LKW-Docks, Lastenaufzüge

OBERGESCHOSS 1

Fläche	ca. 4.500 m ²
Raumhöhe	ca. 4,60 m
Nutzlast	1.500 kg/m ²
Nutzung	Lager · Produktion
Teilung	flexible Teilflächen

OBERGESCHOSS 5 + 6

Fläche	je ca. 430 m ²
Nutzung	moderne Büroflächen
Kombination	mit Betriebsflächen
Eignung	Entwicklung

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Produktion verschiedener Branchen
- Lagerlogistik & Kommissionierung
- Büro- & Verwaltungsflächen (kombinierbar)
- Erweiterung & Anpassung nach Mieterwunsch
- Teilflächen ab 500 m²
- Blocklager-Option(UG)
- Warenübergabe / Übernahme in OG 1; vom LKW über den Aufzug bis zur Übergabestelle im OG 1 wird der Transport organisiert / bereitgestellt.
- E-Ladestation für LKW verfügbar

NACHHALTIG · ERSCHLOSSEN · FLEXIBEL

Durchdacht bis ins Detail.

TECHNIK UND ERSCHLIESSUNG

- Optionale PV-Anlage & Nachhaltigkeitskonzept
- Lastenaufzüge & direkt angebundene LKW-Docks
- Stiegenhäuser & komfortable interne Wege
- Ausreichend Mitarbeiterparkplätze

MIETMODELLE & ZEITPLAN

- Langfristig & flexibel teilbare Mietverträge
- Individuelle Ausbau- & Erweiterungsoptionen

Q2 2028

Bezugsfertig
(Produktion & Lager)

Übergabe

nach Abstimmung

AUF EINEN BLICK

Alle Eckdaten **kompakt.**



ALLGEMEIN INFORMATIONEN

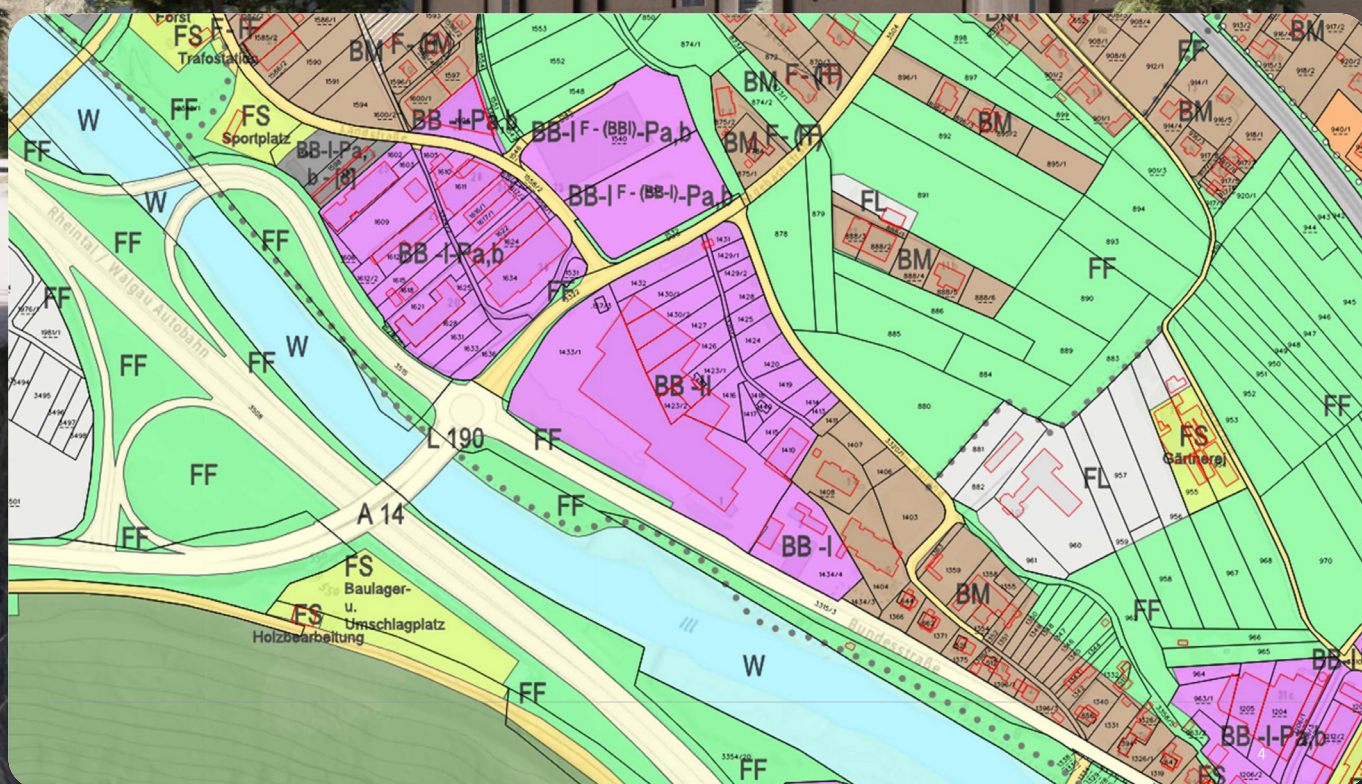
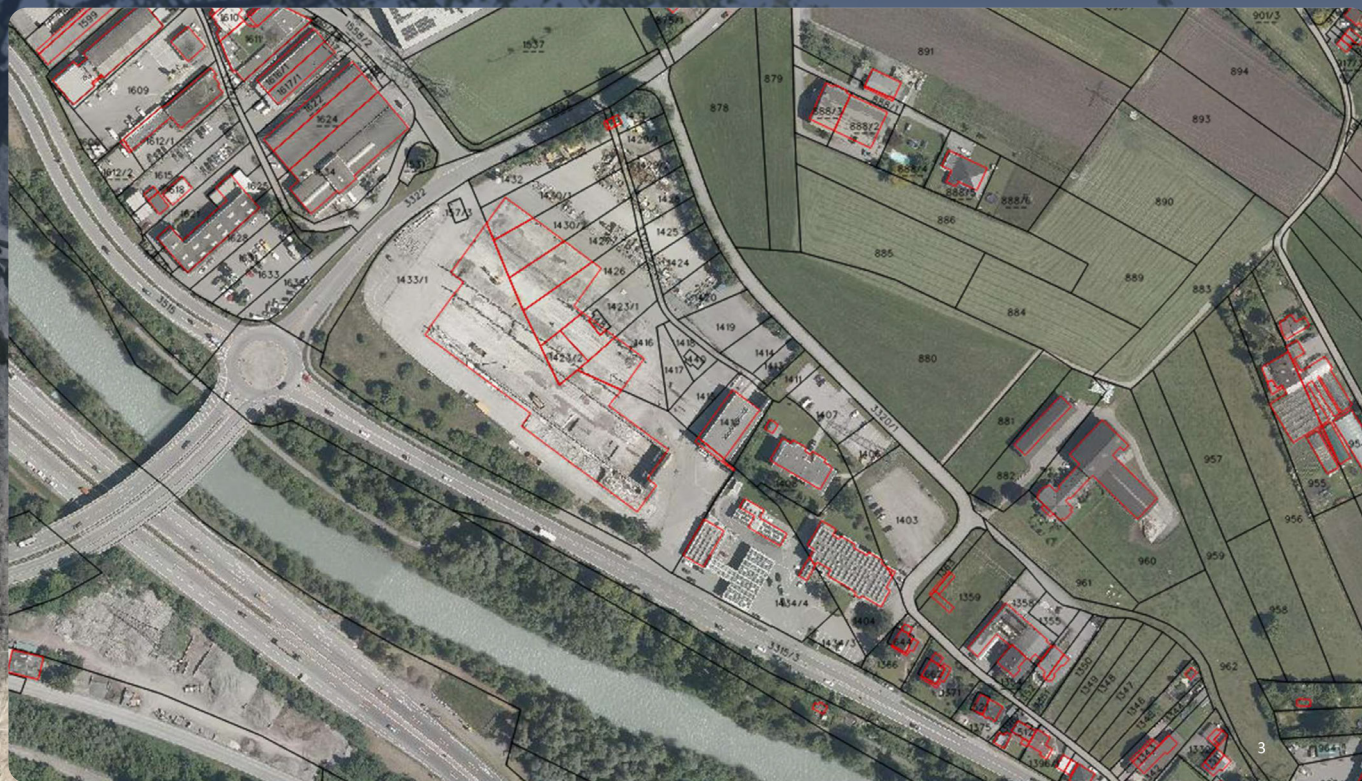
Objektart	Industrieneubau · Gewerbe
Standort	Bundesstraße · Nüziders
Verfügbare Nutzfläche	ca. 7.000 m ²
Status	in Realisierung
Verfügbar · Produktion	ab Q2 2028
Objekt ID	2552/7118

KONDITIONEN

Miete	UG 6,50 · 1.OG 9,50 · Büro 13,50 €/m ² VHB
Betriebskosten	nach Verbrauch
Provision	3 BMM zzgl. 20% MwSt.
Kaution	3 BMM oder Bankgarantie
Vertragserriechungskosten Rechtsgeschäftsgebühren	
Mietmodelle	flexibel teilbar

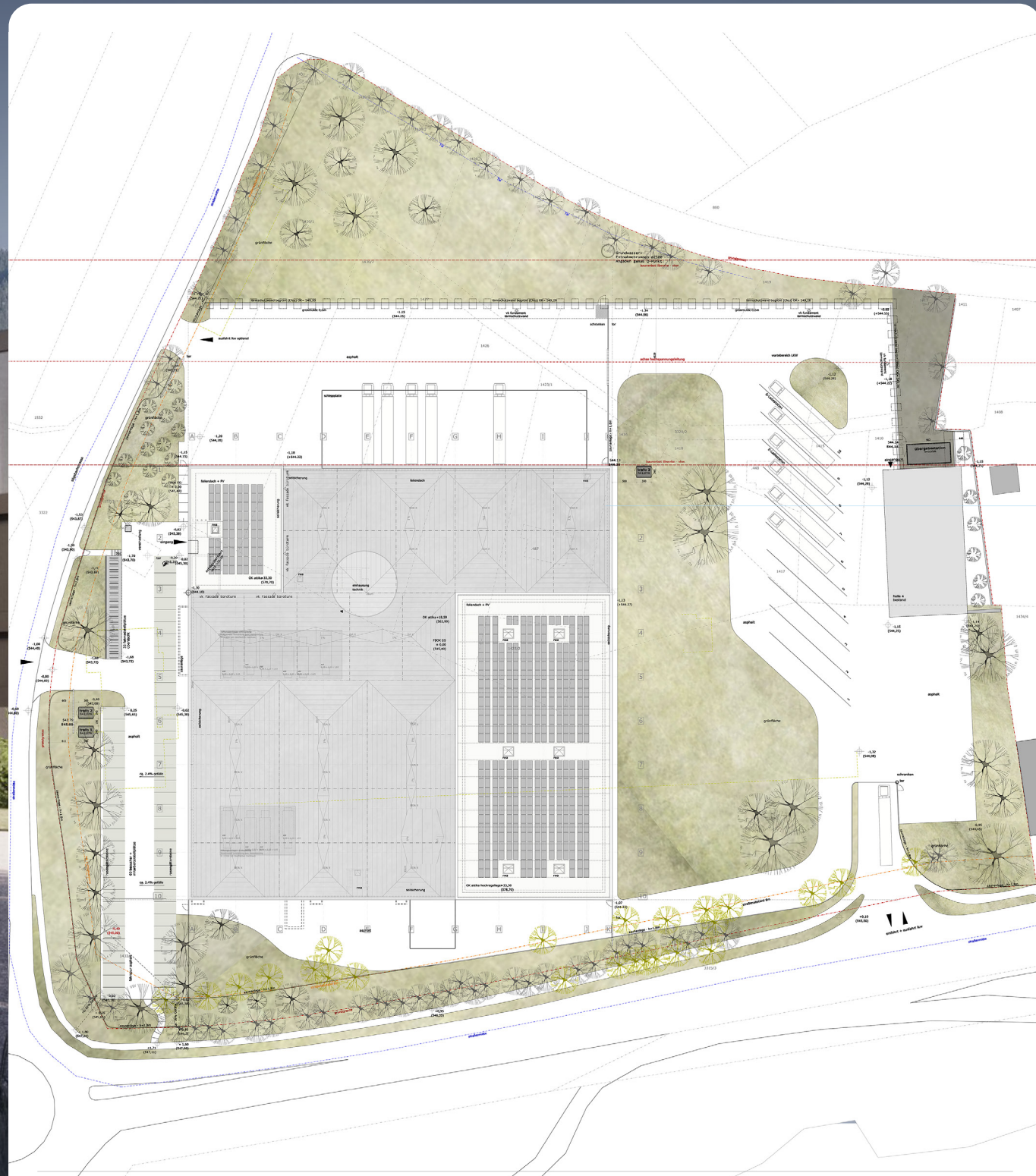
RAUMAUFTEILUNG

Lageplan & Flächenwidmung



RAUMAUFTeilUNG

Lageplan

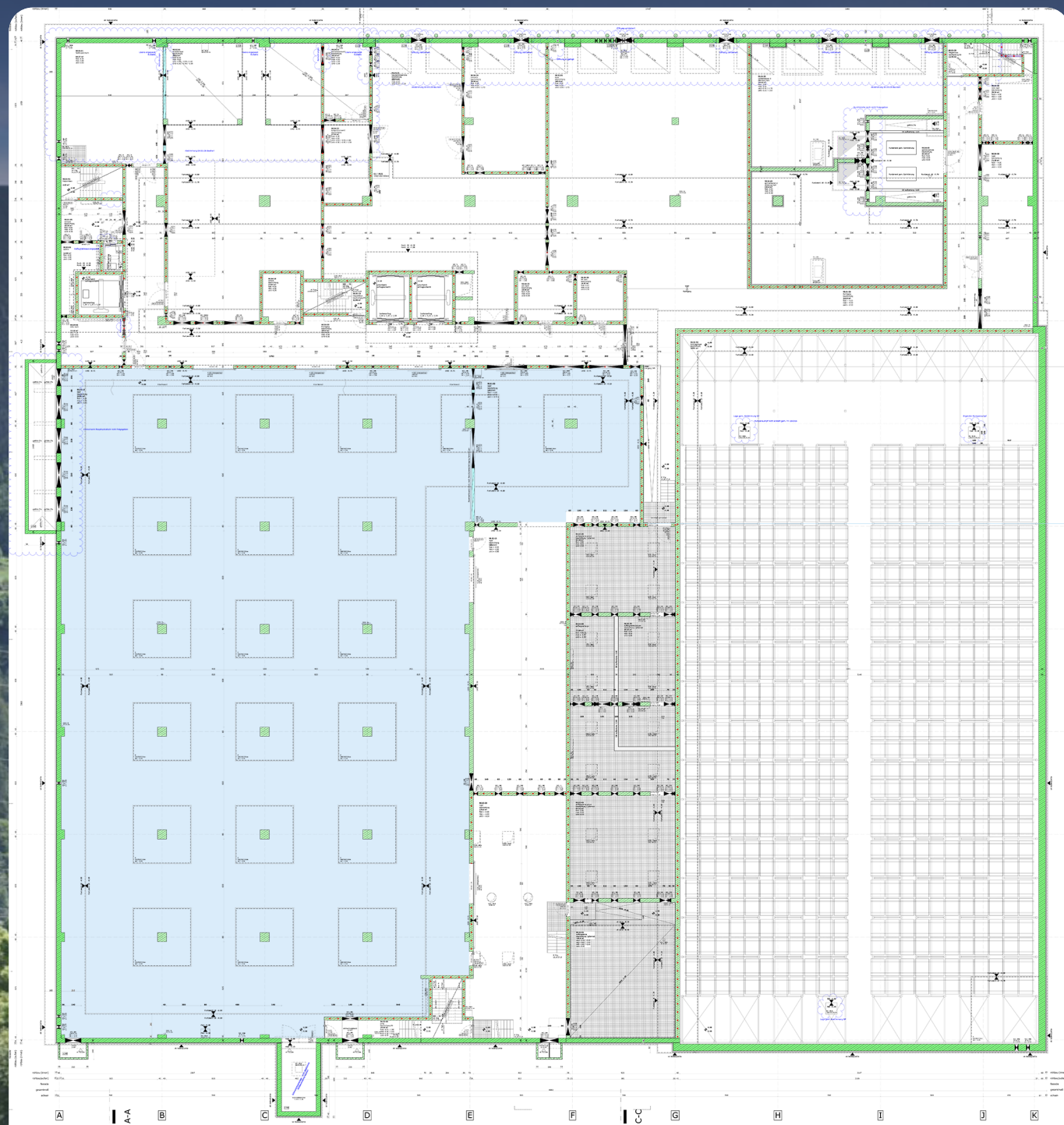


Standort Bundesstraße · Nüziders

Anbindung A14 - Landstraße

OHNE MASSSTAB

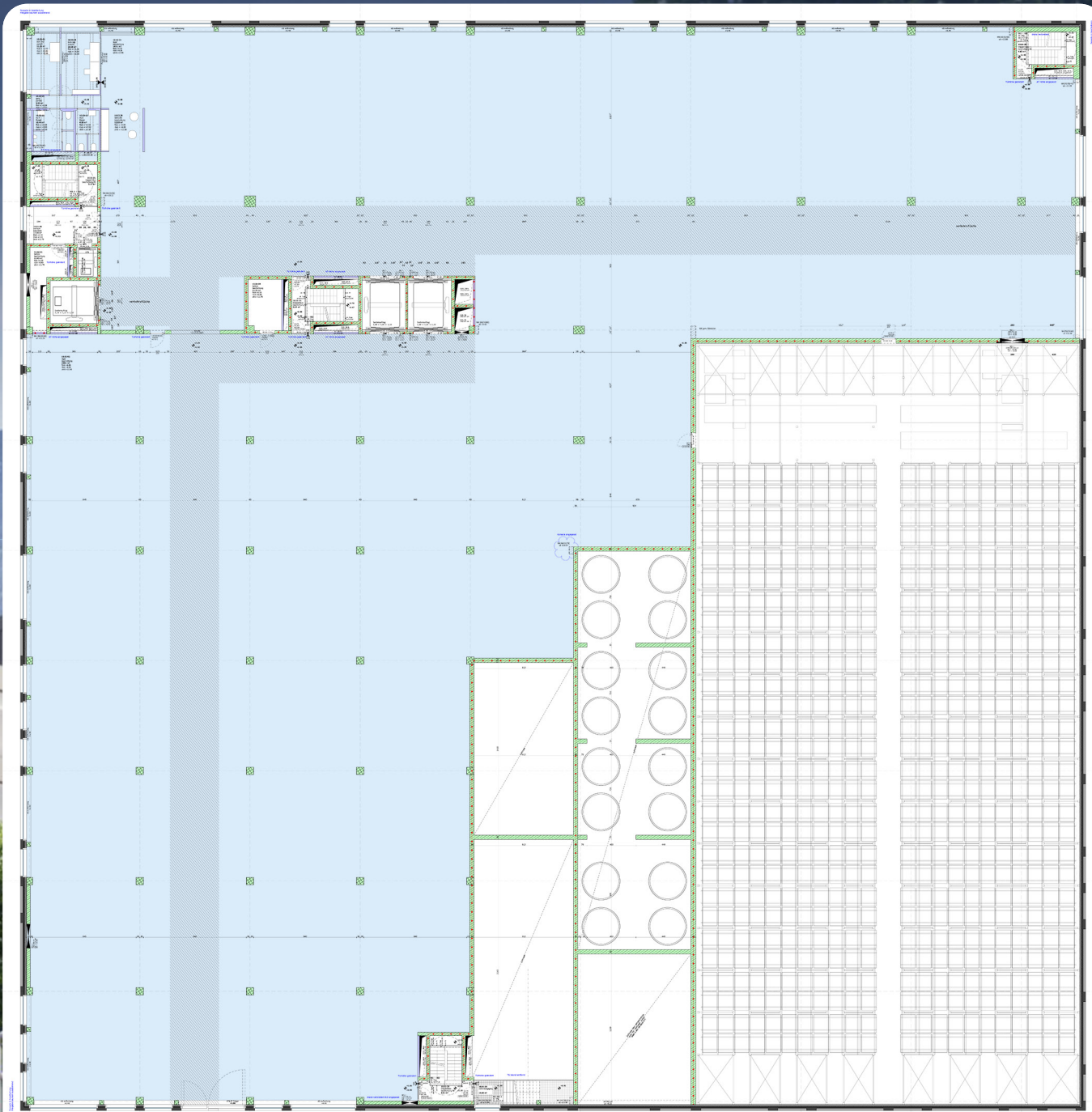
RAUMAUFTEILUNG

Untergeschoss · ca. 2.600m²

Höhe ca. 3,00 m Nutzlast 2.000kg/m² Erschließung Lastenaufzüge - LKW-Docks - Hubtische

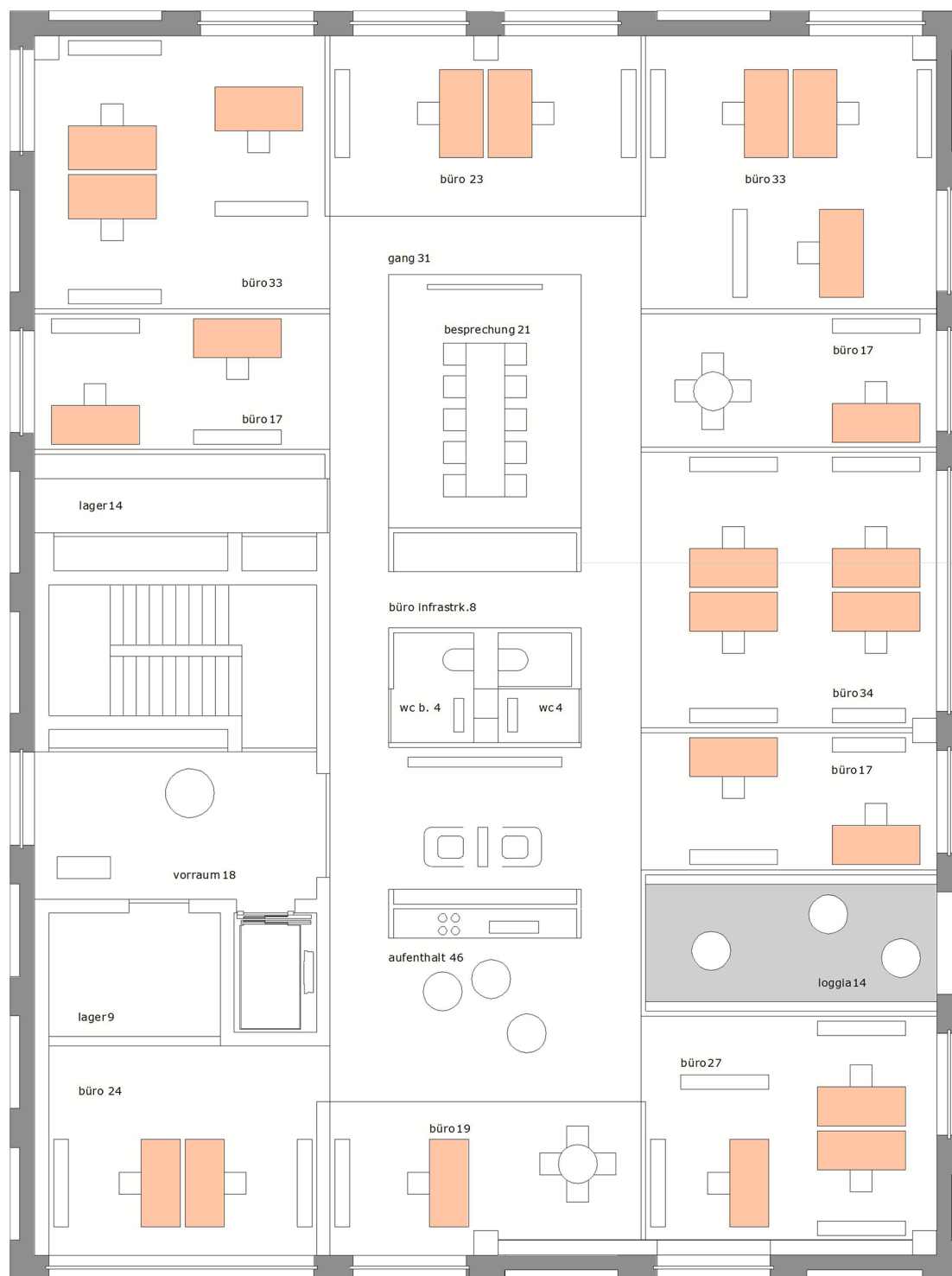
OHNE MASSSTAB

RAUMAUFTEILUNG

Obergeschoss 1 · ca. 4.500m²

Höhe ca. 4,60m **Nutzlast** 1.500kg/m² **Besonderheit** flexible Teilflächen - Einbringung großer Maschinenteile gut möglich

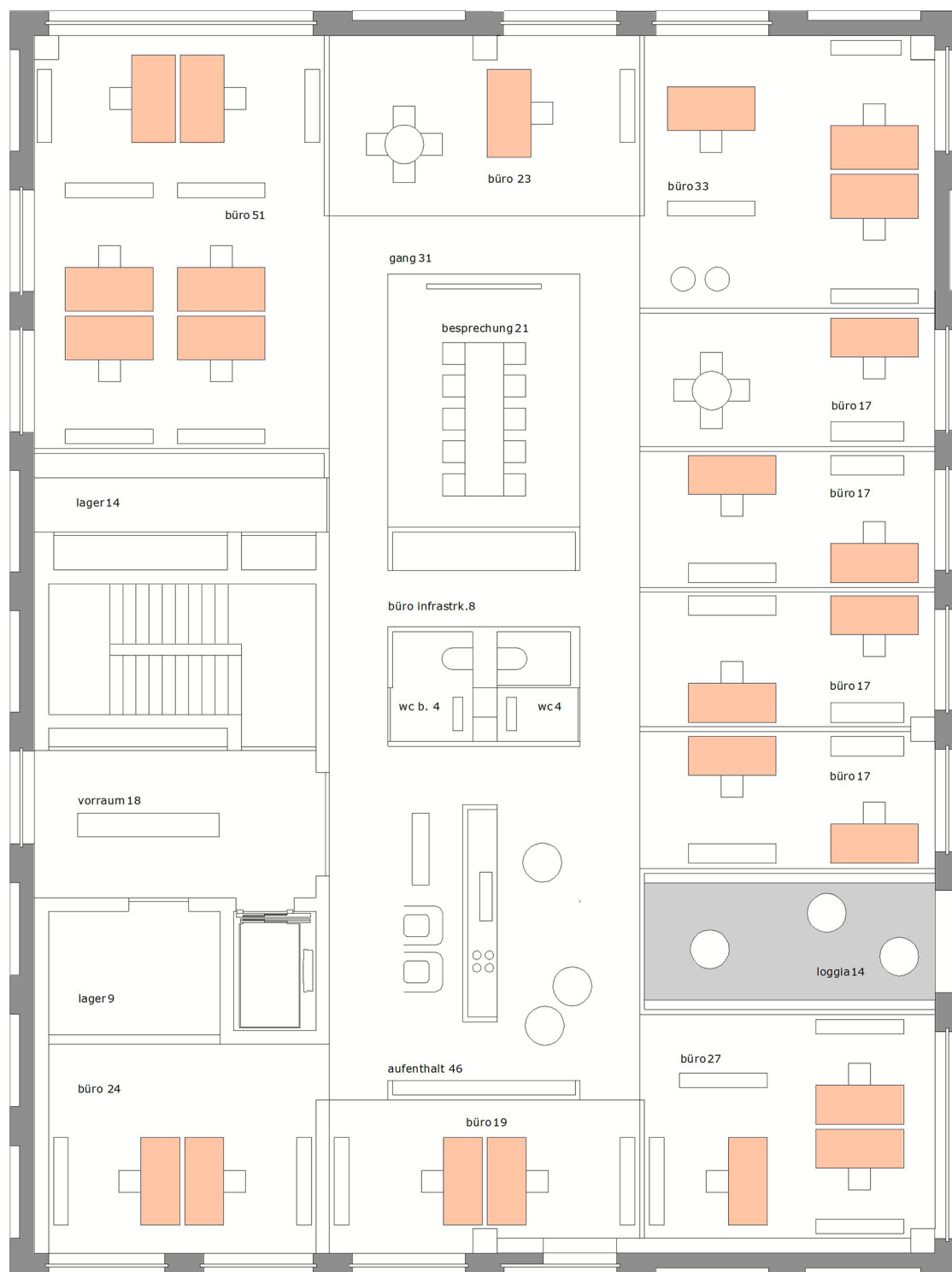
RAUMAUFTEILUNG

Obergeschoss 5 · ca. 430m²

Nutzung moderne Büroflächen - flexibel gestaltbare Raumeinteilung

OHNE MASSSTAB

RAUMAUFTEILUNG

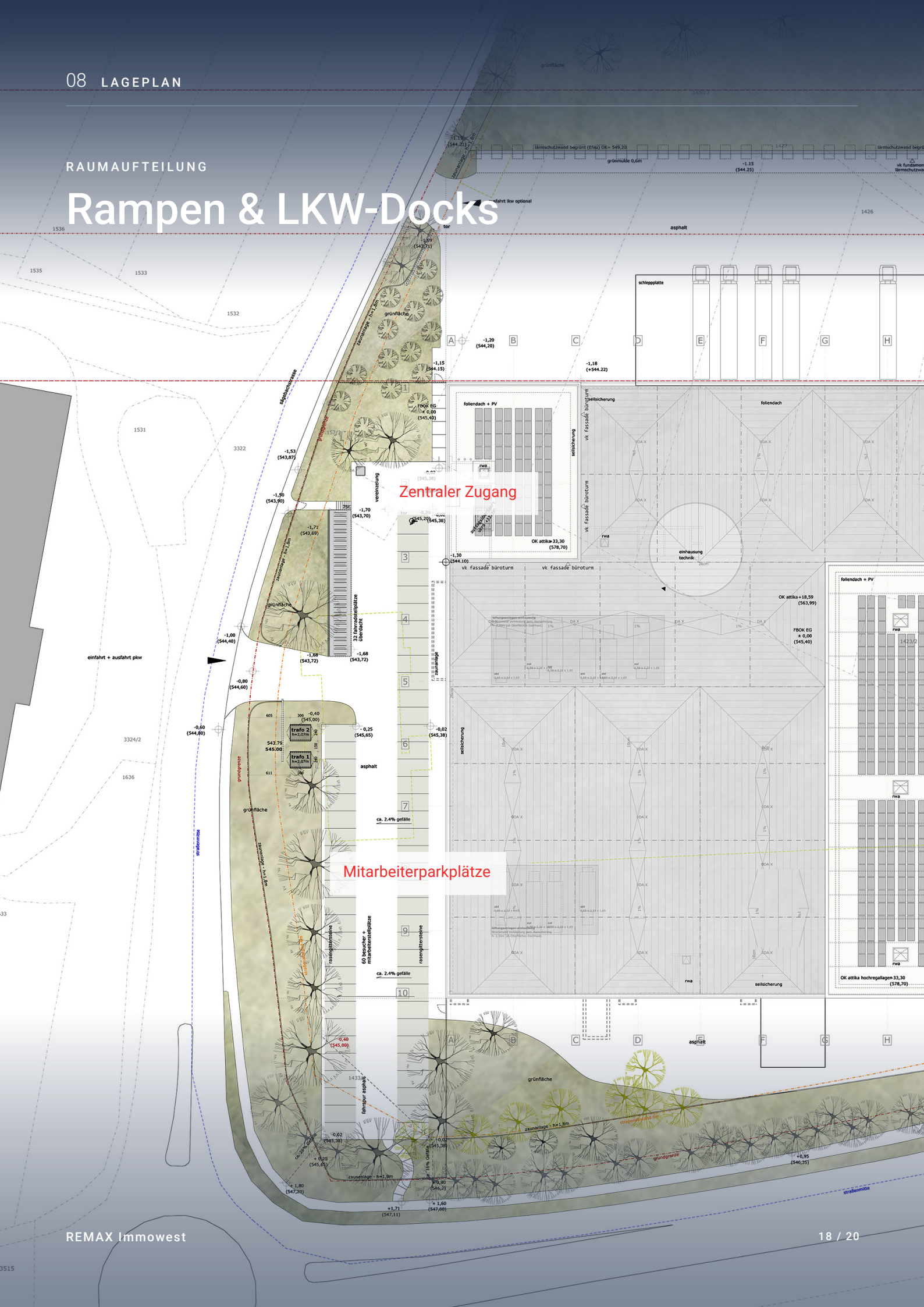
Obergeschoss 6 · ca. 430m²

Nutzung moderne Büroflächen - flexibel gestaltbare Raumeinteilung

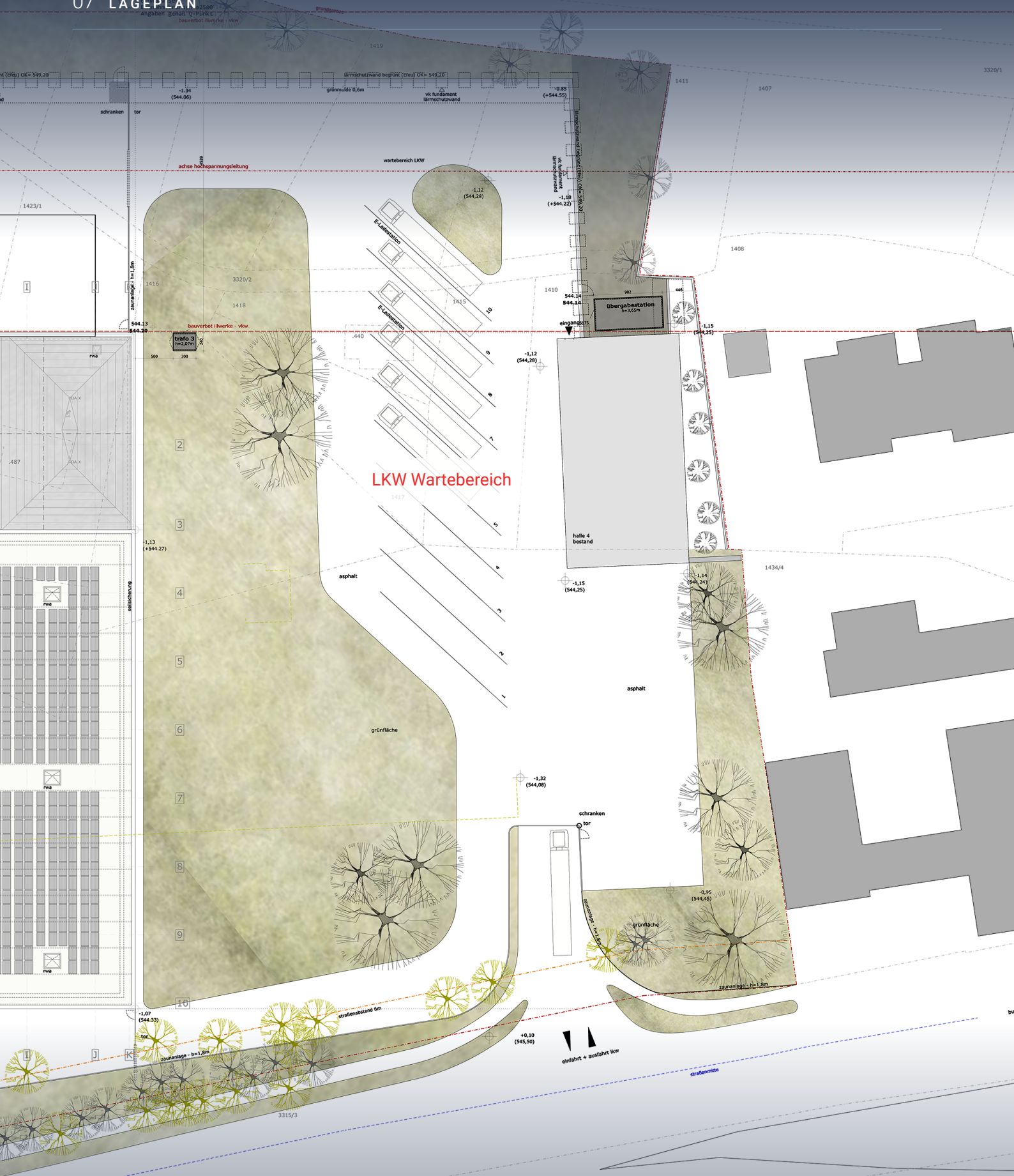
OHNE MASSSTAB

RAUMAUFTeilUNG

Rampen & LKW-Docks



07 LAGEPLAN



SICHERN SIE SICH IHREN RAUM

Kontaktieren Sie uns **noch heute**

Bundesstraße · Nüziders

Sichern Sie sich frühzeitig Ihre Fläche in einem der zukunftsweisendsten Gewerbeprojekte der Region. Gerne beraten wir Sie persönlich und individuell.

getzner



Reinhard Götze

Immobilienmakler
Immobilienreuhänder

M +43 664 44 37 058

E goetze@remax-immowest.at

Immowest GmbH · Bundesstraße 87 · 6923 Lauterach
vorarlberg@remax-immowest.at · www.remax-immowest.at

Rechtlicher Hinweis: Jedes RE/MAX-Büro ist ein rechtlich und wirtschaftlich eigenständiges Unternehmen. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen. Die oben angeführte Nebenkostenübersicht sowie die darin enthaltenen Informationen sind ein integraler Bestandteil dieses Exposés. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé dient als Vorabinformation. Rechtsgrundlage ist ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.