

6.436 m<sup>2</sup>€5,10/m<sup>2</sup>  
/MonatNach  
Absprache

# PREMIUM HALLENFLÄCHE+BÜRO

## Halle 5

## IndustrieHandelsPark Süd, 63762 Großostheim

Ob Produktion, Lager oder Logistik – diese moderne Hallenfläche bietet optimale Voraussetzungen für Ihr Unternehmen. Auf 6.436 m<sup>2</sup> stehen Ihnen helle und flexibel nutzbare Fabrikations- und Lagerflächen mit zwei Ebenen sowie ein direkt angrenzendes Bürogebäude zur Verfügung. Die Kombination aus Hallen- und Büroflächen schafft ideale Bedingungen für effiziente Arbeitsabläufe und weiteres Wachstum.



# I. FABRIKATIONS- ODER LAGERHALLE

- Helle, moderne, Fabrikations- oder Lagerhalle
- Ebenerdig und 1 Seite mit 14 LKW-Rampen
- Zusätzlich 2-Etagen-Lagerbühnen
- Isoliert, energetisch, gesprinklert, staubfrei
- Länge 109 m, Breite 60 m, lichte Höhe 10 m
- Großparkplatz direkt an den Gebäuden

**Ebenerdige Hallennutzfläche**                    **6.436 m<sup>2</sup>**  
Tragfähigkeit Betonboden = 6000 kg/m<sup>2</sup>

**Arbeitsbühne 1.OG**                                **5.471 m<sup>2</sup>**  
Tragfähigkeit = 500 kg/m<sup>2</sup>, lichte Höhe 3,00 m

**Arbeitsbühne 2.OG**                                **5.471 m<sup>2</sup>**  
Tragfähigkeit = 500 kg/m<sup>2</sup>, lichte Höhe 3,00 m

## ANGESCHLOSSENES DREIGESCHOSSIGES BÜROGEBÄUDE

Länge: 25 m, Breite: 8,4 m, Höhe: 12 m, Raumhöhe: 3 m:

<b>Erdgeschoss</b>	Kantine, 1 Abstellraum, 2 Waschräume, 2 Toilettenanlagen mit Toiletten 2 Umkleieräume direkt an den Sanitarräumen	184 m <sup>2</sup>
<b>1.OG</b>	4 Büroräume, 2 Toilettenanlagen mit Toiletten	177 m <sup>2</sup>
<b>2.OG</b>	4 Büroräume, 2 Toilettenanlagen mit Toiletten	177 m <sup>2</sup>

Rampenvorfläche innen mit 2-Etagen-Lagerbühnen



Ansicht Nordseite



2-Etagen-Lagerbühne



# I. FABRIKATIONS- ODER LAGERHALLE

## OBJEKTEIGNUNG

Durch hochwertige Bauweise eignet sich das Objekt sowohl für Produktion als auch Konfektionierung sowie durch die hervorragende Verkehrsanbindung besonders für Logistik.

## HALLENKONSTRUKTION

- Durch sehr großes Stahlbeton-Stützenraster 15 × 22,5 m optimale, flexible Flächennutzung und Raumaufteilung
- Dachkonstruktion aus Stahl; robuster, wärmegeprägter Dachaufbau
- Außenwände massive Stahlbetonverbundelemente; innen hell gestrichen; außen gut isolierte, schmutzunempfindliche Alu-Trapezblechfassade
- Betonhallenboden, Tragfähigkeit: 6.000 kg/m<sup>2</sup> Flächenlast. Auf Anfrage bieten wir Ihnen gerne auch für höhere Traglasten geeignete Bodenkonzeptionen an
- Wasseranschluss vorhanden

## BÜHNENKONSTRUKTION

- Massiv gebaut, mit großer Spannweite und geringer Stützenanzahl (7,50 m x 11,25 m)
- Komplett besprinkelt und rauchdetektiert
- Glatte, staubfreie Böden, hell beleuchtete Etagen, Höhe 3 m
- Flucht- und Rettungswege in separaten Treppenhäusern vorhanden
- Warenandienung über Stapler möglich

## RAMPEN / ROLLTORE / PARKPLÄTZE

- LKW-Rampe mit 14 Docktoren 2,00 × 2,30 m (optional vergrößerbar), jeweils mit isolierten Elektro-Alu-Rolltoren
- Rampenvorfläche 14x LKW Parkplätzen mit breiter privater Zufahrtsstraße für LKW`s bis 40 to..
- In der Halle sind insgesamt 4 Stück großzügige, ebenerdige, isolierte Elektro- Aluminium-Rolltore, Breite 4,00 m, Höhe 4,20 m für eine weitere ebenerdige Andienung, sowie weitere Personentüren eingebaut

## LICHTKONZEPT

- Auf dem Dach befinden sich jeweils große Lichtkuppeln für eine helle Ausleuchtung
- In den Hallen sind moderne, energetisch optimierte, doppelverglaste Lichtbänder und zusätzlichen großen Sichtfenstern mit Lüftungsflügeln vorhanden
- Fensterkonzeption nach Arbeitsstättenverordnung mit Sichtverbindungen nach außen sowie Lichtbänder (im Bühnenbereich) und Reflektorleuchten im Rampentorbereich, abschnittsweise schaltbar
- Optimale Arbeitsbedingungen bei Tageslicht oder Kunstlicht durch Ausleuchtung ca. 300 Lux/m<sup>2</sup>, zusätzlich praktische Durchgangsbeleuchtung an den Wänden

# I. FABRIKATIONS- ODER LAGERHALLE

---

## HEIZUNG

- Warmwasser-Fernheizung, intelligente Heizungskonzeption mit thermostatisch gesteuerten, zweistufigen Luftheizern für optimale Luftumwälzung (Energieeinsparung durch Umwälzung der oberen Warmluftschichten) für beste Arbeitsbedingungen durch ideal einstellbare Hallentemperatur
- Der komplette Park mit allen Gebäuden wird mit einem effizienten parkeigenen Fernheizwerk beheizt. Die Heizzentrale wurde 2015 neu gebaut und besteht aus einem BHKW auf Biogasbasis, Wärmepuffer und modular gesteuerten Gasbrennwertkesseln
- Das Heizsystem in der Halle ist mittels Wärmeluftgebläse so optimiert, dass alle Bühnenelemente angenehm temperiert werden können

## KÜHLUNG

- Die Halle 5 wird vollständig über Klima-Kaltwassersätze gekühlt, die Verteilung der gekühlten Luft in der Halle erfolgt über Kanalsysteme. (ca. 6 Grad unter der Außentemperatur.)
- Es besteht die Möglichkeit, dieses individuell einzustellen oder auszuschalten.
- Somit herrschen besonders in den heißen Sommermonaten angenehme Temperaturen in den Bühnenebenen.

## STARKSTROM

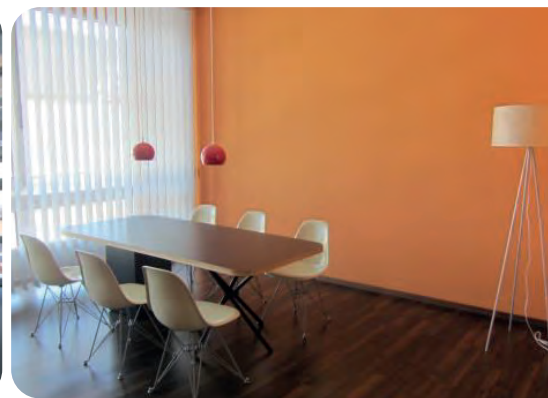
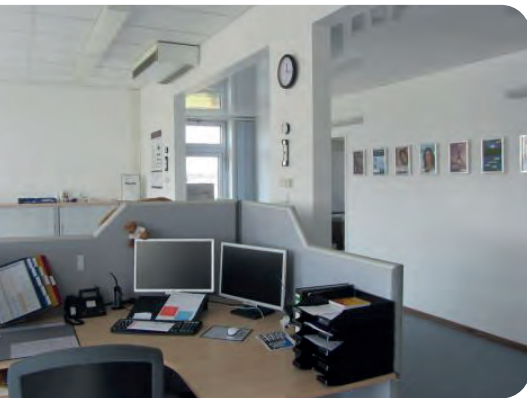
- Kraftstromanschluss, Anschlusswert: ca. 200 kW, 220/380 V. Bei Bedarf höherer Anschlusswert möglich. Auf Kundenwunsch individuell abgestimmte Elektroanschlüsse
- Eine parkeigene Trafostation mit 2000 kVA wurde 2014 neu errichtet
- Durch eigenes Tunnelsystem ohne Erdarbeiten Erhöhung der Anschlüsse in den Hallen möglich

## BRANDSCHUTZ

- Günstigere Brandversicherungsprämien durch Deckensprinkleranlage und Sprinklerung der Bühnenelementen der Bühnenebenen Auslegung BG 4.2.
- Partielle, effektive Brandbekämpfung direkt am Entstehungsort, dadurch Vermeidung von Totalausfällen
- Die Errichtung der Anlagen erfolgte in Anlehnung an den VDS/TÜV-Standard

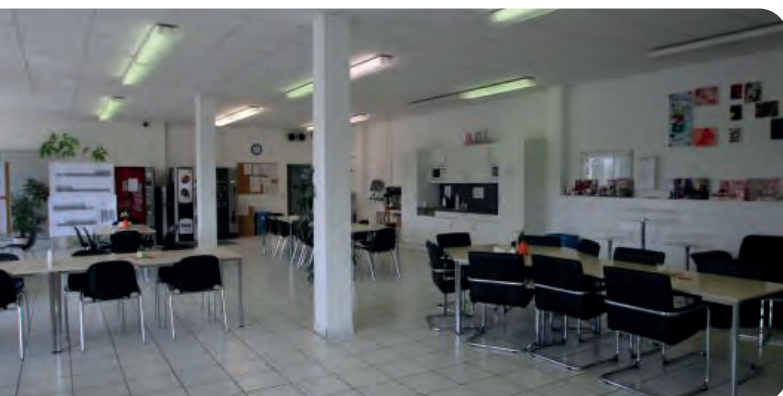
## II. SOZIALRÄUME/BÜROETAGEN

- Flexible Raumaufteilung in Einzel-/Großraumbüros, kundenspezifische Umbauten auf Anfrage möglich
- Alle Räumlichkeiten komplett mit neuen arbeitsplatztauglichen Rasterleuchten ausgestattet, ca. 500 Lux/m<sup>2</sup>
- Optisch ansprechender neuer PVC-Boden
- Moderne schallabsorbierende Akustikdecken
- Wände weiß gestrichen
- Durchgehende Kabelkanäle für schnelle Installation der Kommunikations- und Datenvernetzungen
- Telekom-Glasfaseranschluss am Standort, Kabel Deutschland für kostengünstige schnelle Internetverbindung, Highspeed Internet mit bis zu 200 MB/s Download oder bis zu 12 MB/s Upload
- Isolierverglaste Alu-Dreh-/Kippfenster für individuelle Lüftung
- Konvektoren mit Thermostatventil für angenehme Raumtemperatur
- Holztüren mit verglastem Lichtausschnitt zur energiesparenden Tageslichtausnutzung
- Innenliegender Sonnenschutz durch Vertikaljalousien in Graublau sowie außenliegende Sonnensegelanlage
- Bequemes Parken direkt vor dem Büro
- Teilweise klimatisierte Büroräume, einzeln steuerbar, weitere Kühlung optional erweiterbar

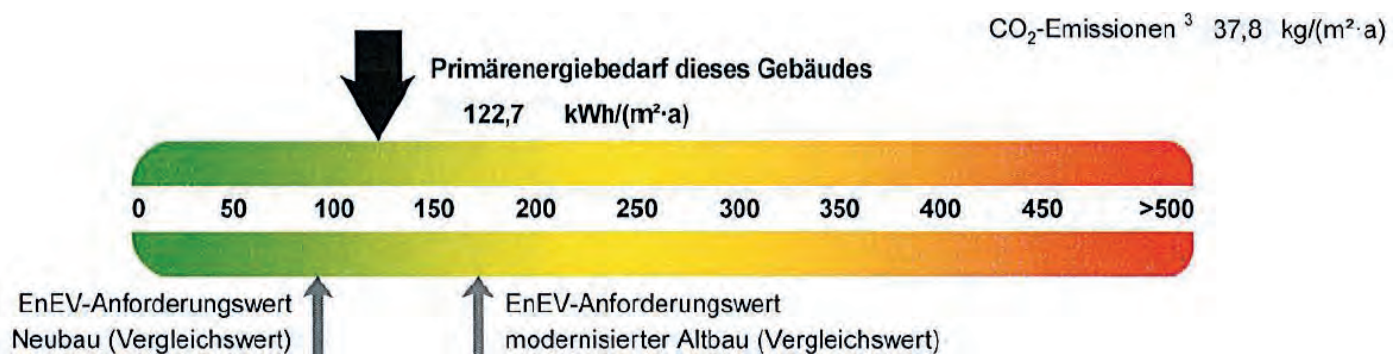


## SOZIALRÄUME EG

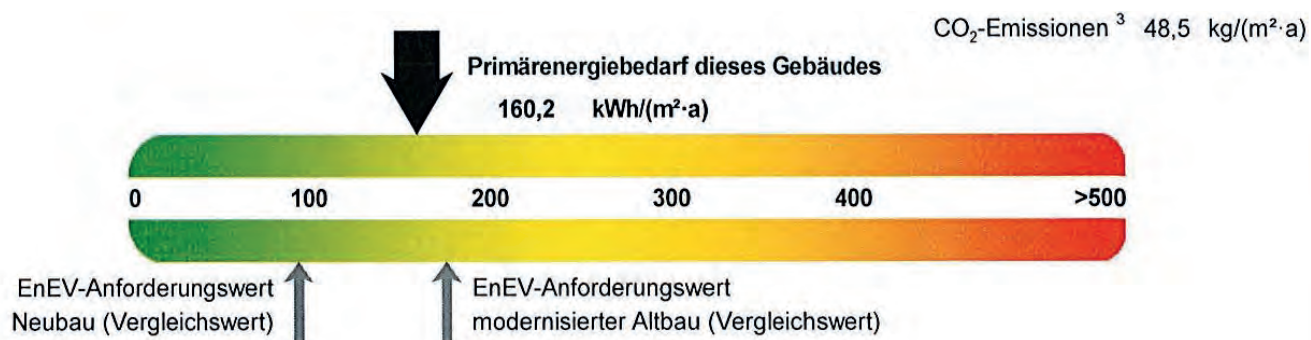
- Direkt am Büro-/Halleneingang gefliester großer Aufenthalts-/Kantinenraum
- Mit heller Akustikkassettendecke
- Wände weiß gestrichen
- Betriebsbereite Beleuchtung vorhanden, ca. 500 Lux/m<sup>2</sup>
- Holztüren mit verglastem Lichtausschnitt für Tageslicht in den Fluren
- Toilettenanlagen und Waschräume sowie angeschlossene, geflieste Umkleide-/Aufenthaltsräume



# ENERGIEAUSWEIS VERWALTUNGSGEBÄUDE 5A



# ENERGIEAUSWEIS HALLENGEBÄUDE 5



# IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK



## ATTRAKTIVE MIETKONDITIONEN & MODERNE AUSSTATTUNG

- Helle, moderne Halle, ebenerdig, lichte Höhe 10 m
- Kühlung der gesamten Halle
- 2-Etagen-Lagerbühnen
- Hohe Stromreserven durch eigene neue Trafoanlage + Photovoltaik-Anlage
- Decken-Sprinkleranlage
- Mit unmittelbar angrenzendem Bürogebäude



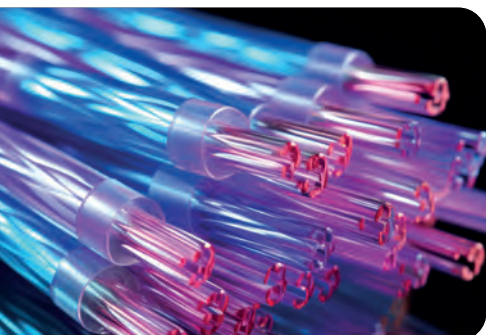
## NACHHALTIG & ZUKUNFTSSICHER

- Eigene Stromversorgung durch Photovoltaik – direkt vor Ort erzeugt
- Heizenergie über ein umweltfreundliches Nahwärmesystem (BHKW mit Biogas + effiziente Gaskessel)
- CO<sub>2</sub>-sparende Energieversorgung für nachhaltiges Arbeiten



## SICHERHEIT

- Komplett eingezäuntes Gelände
- Videoüberwachung 24/7
- Videoüberwachte Schrankenzufahrt mit Pförtner-Empfangsdienst
- 24/7 Sicherheitsdienst mit nächtlichen Wachgängen und zwei Schäferhunden



## HIGHSPEED-INTERNET UND NOTSTROMAGGREGAT

- Doppelt redundantes High Speed Internet mit bis zu 1 Gbit/s
- Versorgungssicherheit durch unseren parkinternen Notstromgenerator



## RUNDUM-SERVICE & PERSÖNLICHE BETREUUNG

- Professioneller 24/7-Facility-Service durch eine eigene Immobilienmanagementgesellschaft mit qualifiziertem Fachpersonal (Elektroniker, Heizungs-/Sanitärfachkräfte und Servicetechniker) direkt vor Ort.
- Inhabergeführt, mit Tradition und Fachkompetenz im Bereich Büros, Logistik und Bau
- Persönliche Ansprechpartner, kurze Entscheidungswege und individuelle Betreuung

# INFRASTRUKTUR



## INTERNATIONALE LIEFERKETTEN UND AIR-CARGO-NAHE PROZESSE

- Den internationalen Flughafen Frankfurt am Main (FRA) erreichen Sie in nur ca. 25–30 Minuten (Air-Cargo-Hub)
- Zentrale Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Main



## VERKEHRSANBINDUNG & LOGISTIK

- Aschaffenburg Stadtzentrum & ICE-Bahnhof: ca. 8 km / ca. 15 Minuten
- City Frankfurt: ca. 30 Minuten PKW-Fahrzeit
- Regionalflugplatz Aschaffenburg (EDFC): ca. 1 km / ca. 5 Minuten
- Gleisanschluss für Logistik am Aschaffener Hafen
- Parkmöglichkeiten vor Ort



## GROSSOSTHEIM BIETET EINE HOHE LEBENSQUALITÄT

- Landschaftliche Lage zwischen Odenwald und Spessart
- Luftkurorte in ca. 15 km Entfernung
- Im Rhein-Main-Gebiet



## GASTRONOMIE UND SHOPPING

- Kantine der Logwin nur wenige Gehminuten entfernt
- Ideale Infrastruktur mit zahlreichen Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Lidl mit integrierter Metzgerei Häuser
- Frisches Sushi im Edeka
- Großes Einkaufszentrum, hochwertige italienische Restaurants sowie gemütliche Eisdielen direkt vor Ort



## MEETINGRÄUME

- Im IndustrieHandelsPark Süd stehen unseren Mietern modern eingerichtete Besprechungsräume zur temporären Anmietung zur Verfügung - Mietpreis auf Anfrage.
- Wahl zwischen 77 m<sup>2</sup>, 59 m<sup>2</sup> oder 30 m<sup>2</sup>, für Meetings, Workshops oder Seminare
- Moderne Ausstattung mit Technik, Whiteboard und Beamer
- Kühlschrank für Getränke und Verpflegung vorhanden
- Unterstützung bei Catering und Eventorganisation

# INFRASTRUKTUR



## VERKEHR UND MOBILITÄT

- RMV-Busverbindungen nach Aschaffenburg und in umliegende Gemeinden sowie zahlreiche Parkplätze und ÖPNV direkt vor Ort.
- Haltestelle direkt am Haupttor des Parks / im 30-Minuten-Takt



## ARBEITSMARKT & STANDORTQUALITÄT

- Hochschulstadt Aschaffenburg in unmittelbarer Nähe
- Zugang zu qualifiziertem Fachpersonal aus dem Rhein-Main-Gebiet
- Attraktive Lohn- und Gehaltsstrukturen
- Hohe Arbeits- und Lebensqualität durch Infrastruktur und Umfeld
- Ein Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe (ca. 1 km) bietet Tagesgerichte und eine regionale Metzgerei
- Öffentlich zugängliche Werkskantine in direkter Nachbarschaft



## MODERNE HOTELS IN DER NÄHE UNSERES STANDORTS

- Für Geschäftstermine, Meetings und mehrtägige Aufenthalte stehen rund um unseren Standort in Großostheim komfortable Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung.
- Besonders in Stockstadt am Main, Niedernberg und Aschaffenburg finden sich gut erreichbare Hotels mit geschäftsfreundlicher Ausstattung.



## GRÜNFLÄCHEN

- Große Grünflächen mit Blumen, Blühwiesen und Gehölzen
- Biotop und Raucherunterstände
- Outdoor-Sitzmöglichkeiten und beheizbare Außen-Pavillons für Pausen
- Besonderes Highlight: Outdoor-Fitnesspark
- Fitnessgeräte jederzeit nutzbar für Mieter, direkt im grünen Parkgelände

# IMPRESSIONEN



# III. VERTRAGSDAUER, MIETPREISE UND NEBENKOSTEN

BEZUGSTERMIN Nach Absprache

VERTRAGSDAUER Nach Absprache

**Ebenerdige Hallennutzfläche: 6.436 m<sup>2</sup>**

**Preis: 5,10€ pro m<sup>2</sup>**

- Hallenmaße: ca. 109 m Länge × 60 m Breite
- Lichte Höhe: 10 m
- Tragfähigkeit Betonboden: 6.000 kg/m<sup>2</sup>

Zusätzliche Arbeits- und Lagerflächen:

**Arbeitsbühne 1. Obergeschoss: 5.471 m<sup>2</sup>**

**Preis: 2,56€/m<sup>2</sup>**

- Tragfähigkeit: 500 kg/m<sup>2</sup>
- Lichte Höhe: 3,00 m

**Arbeitsbühne 2. Obergeschoss: 5.471 m<sup>2</sup>**

**Preis: 2,45€/m<sup>2</sup>**

- Tragfähigkeit: 500 kg/m<sup>2</sup>
- Lichte Höhe: 3,00 m

**Büro: 538,00 m<sup>2</sup>**

**Preis: 7,50€/m<sup>2</sup>**

## BETRIEBS-/NEBENKOSTEN

Zum Mietpreis kommen zurzeit die folgenden Nebenkosten hinzu:

a) Sprinkler: U. a. enthalten sind die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft sowie die vom VdS nach VdS-Richtlinie CEA4001.18.3 geforderten täglichen Sichtkontrollen und wöchentlichen Routineprüfungen, Sachverständigenprüfungen, Wartungen an der Zentralsprinkleranlage und den Sprinklerunterstationen je Halle/Hallenabschnitt durch unser 24-h-Vorort-Servicefachpersonal incl. Notstromversorgung.

b) Sachverständigenprüfungen und Wartungen an der Brandmeldeanlage (BMA) und der (RAS) Rauchabzugsanlage

c) Außenanlage/Gemeinschaftsfläche: U. a. enthalten der komplette Winterdienst durch eigenes Vorort-Personal Mo-Sa, die Pflege und Unterhaltung der ansprechenden Grün- und Außenanlagen, maschinelle und manuelle Reinigung der Außenanlagen/Straßen sowie eine in Bezug auf Sicherheit relevante ordnungsgemäße Diebstahlschutzbeleuchtung, etc.

d) Bewachung: Empfangsdienst sowie eine 24-h-Überwachung des Objekts durch die ständigbesetzte Wach- und Pförtnerstelle des IndustrieHandelsPark Süd. Zusätzlich erfolgt eine Aufzeichnung der Videoaufnahmen auf Festplatte für die Dauer von jeweils 2 Tagen.

e) Anteilige Grundsteuer

f) Heizung

g) Stromverbrauch

h) Wasser/Kanal/Niederschlagswasser

## GEWERBESTEUER

Der Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Großostheim beträgt derzeit: 390 %.

## FACILITYSERVICE

Wünschen Sie hausmeisterliche Betreuung?

Gerne bieten wir Ihnen ein Servicepaket an. Unser hauseigenes Servicepersonal steht mit 24-Stunden-Bereitschaft zur Verfügung.

Im Rahmen des Facilityservice bieten wir Ihnen auf Wunsch ein umfassendes Servicepaket an (z.B. Planungen, technische Ausführungen, Installationen, Umbaumaßnahmen nach Kundenwunsch, Unterhaltsreinigung, Fensterreinigung, etc.).

Für einen Besichtigungstermin stehen wir nach vorheriger Terminvereinbarung gerne jederzeit zur Verfügung.

Bitte wenden Sie sich an Ihre Ansprechpartner:  
Stefanie Wissler oder Steffen Wissel  
Tel.: 06026 / 9747-0 oder [service@wideflex.de](mailto:service@wideflex.de)

## Klingt spannend?

Dann schreiben Sie uns oder rufen Sie an – wir freuen uns auf den Austausch!

## Sie möchten mehr über den IHP erfahren oder sich mit uns connecten?

 [IndustrieHandelsPark](#)    [industriehandelspark](#)    [+49 151 14210234](#)

## VERMIETERIN

IndustrieHandelsPark Süd GmbH & Co. KG, Stockstädter Str. 19, 63762 Großostheim

## SERVICEGESELLSCHAFT

## WIDEFLEX Bau + Service GmbH



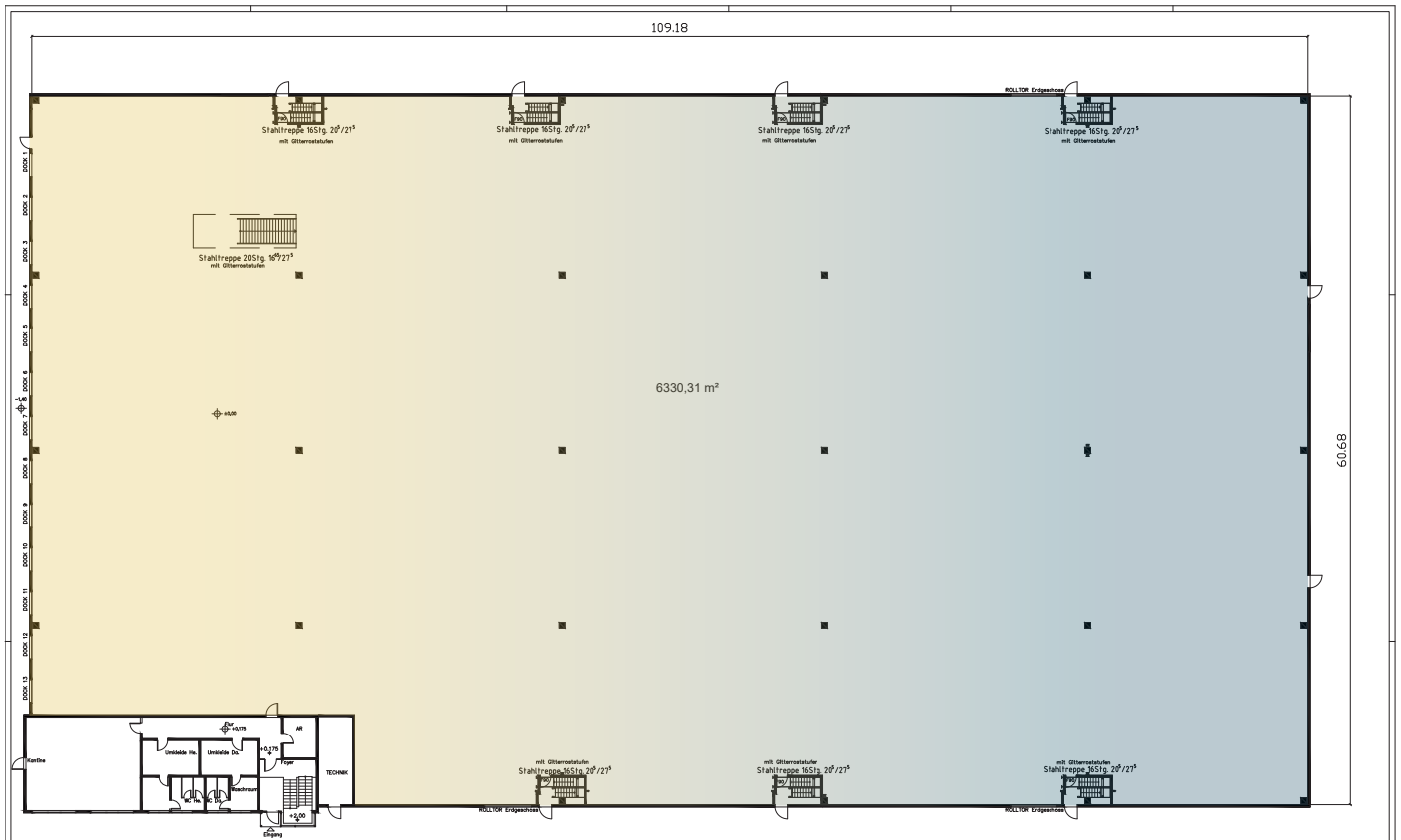
### Immobilienmanagement

Stockstädter Straße 19  
63762 Großostheim

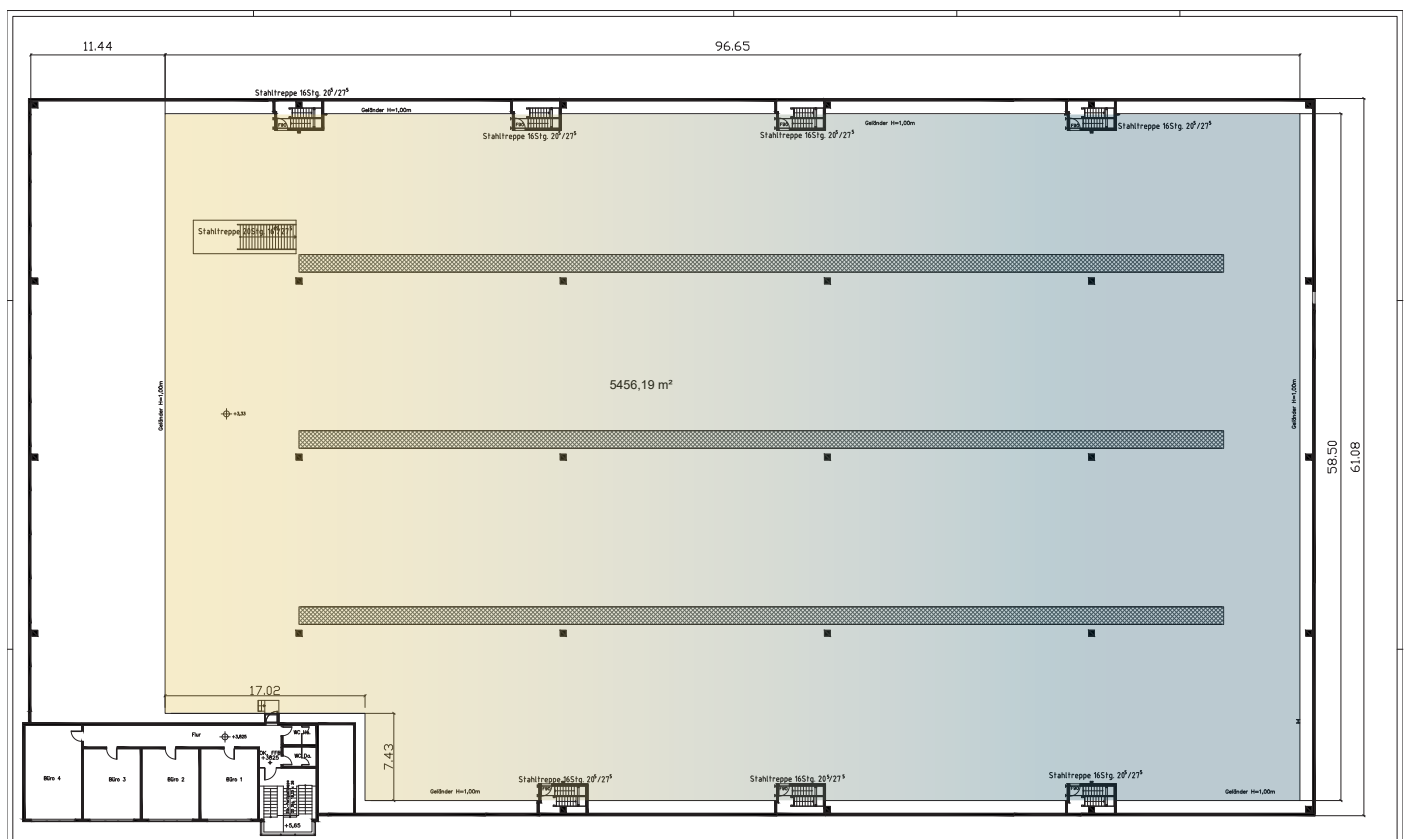
Telefon: 0 60 26 / 97 47-0  
Telefax: 0 60 26 / 97 47-40  
E-Mail: [info@wideflex.de](mailto:info@wideflex.de)  
Web: [www.wideflex.de](http://www.wideflex.de)

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Angaben wird keine Haftung übernommen. Aus dem Exposé kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden. Fotos zeigen teilweise Gebäude mit vergleichbarer Ausstattung. Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzlicher MwSt.

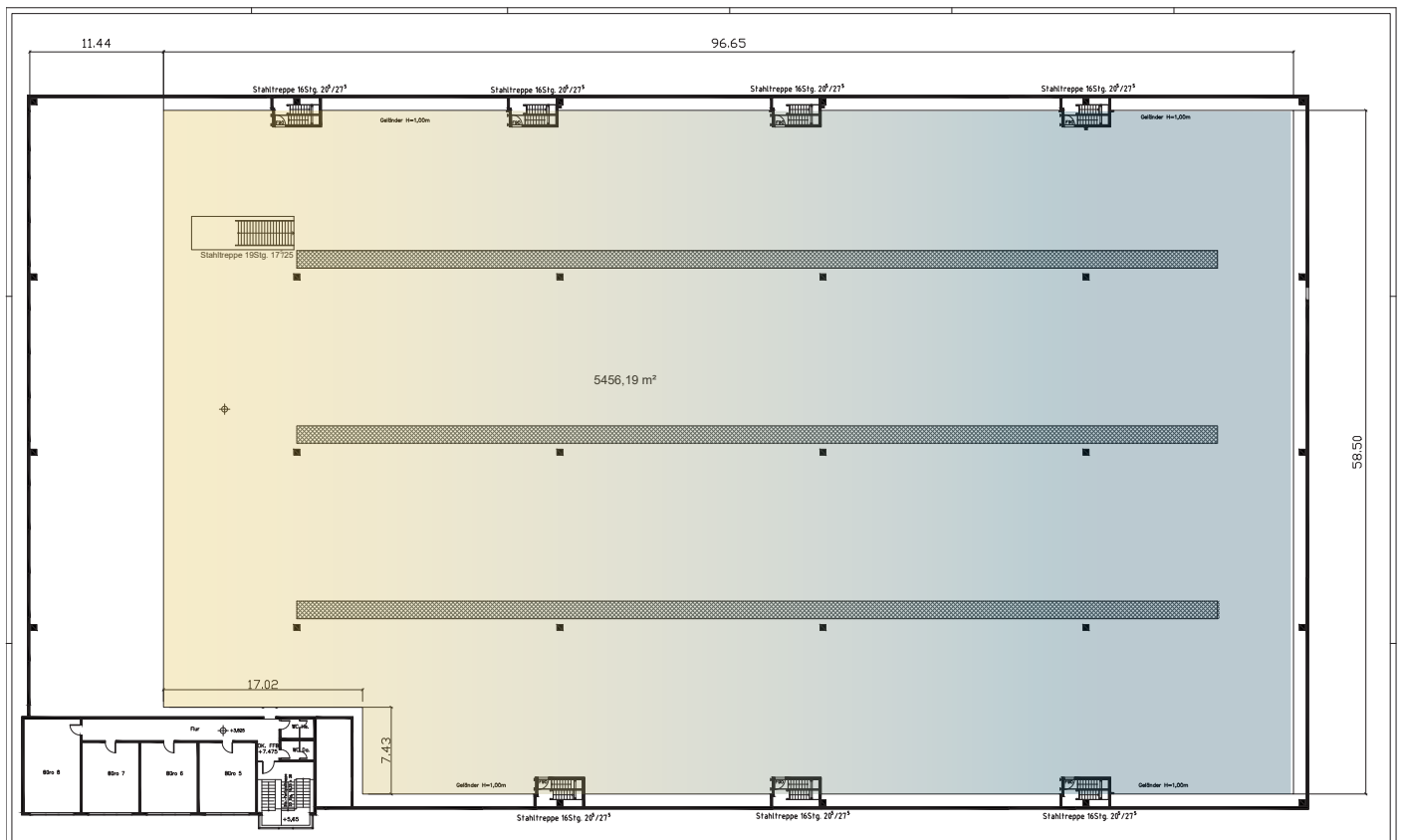
# GRUNDRISS HALLE 5 + BÜROGEBÄUDE 5A EG



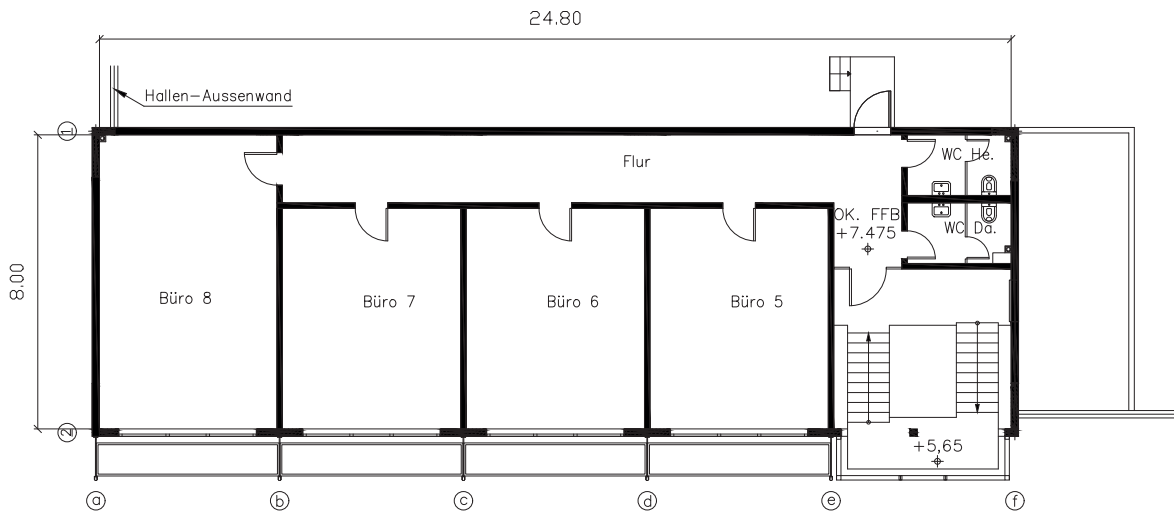
# GRUNDRISS HALLE 5 + BÜROGEBÄUDE 5A 1. OG



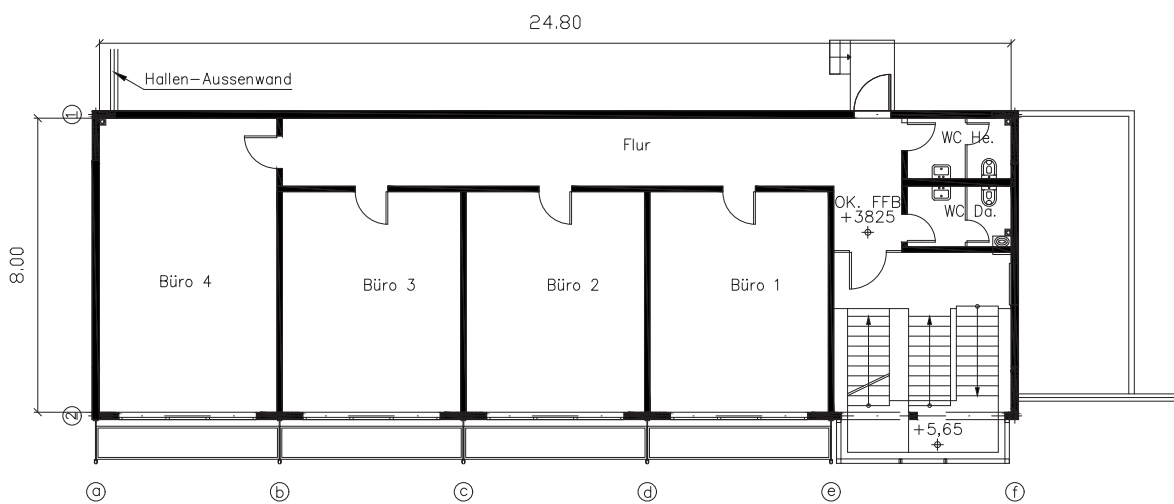
# GRUNDRISS HALLE 5 + BÜROGEBÄUDE 5A 2. OG



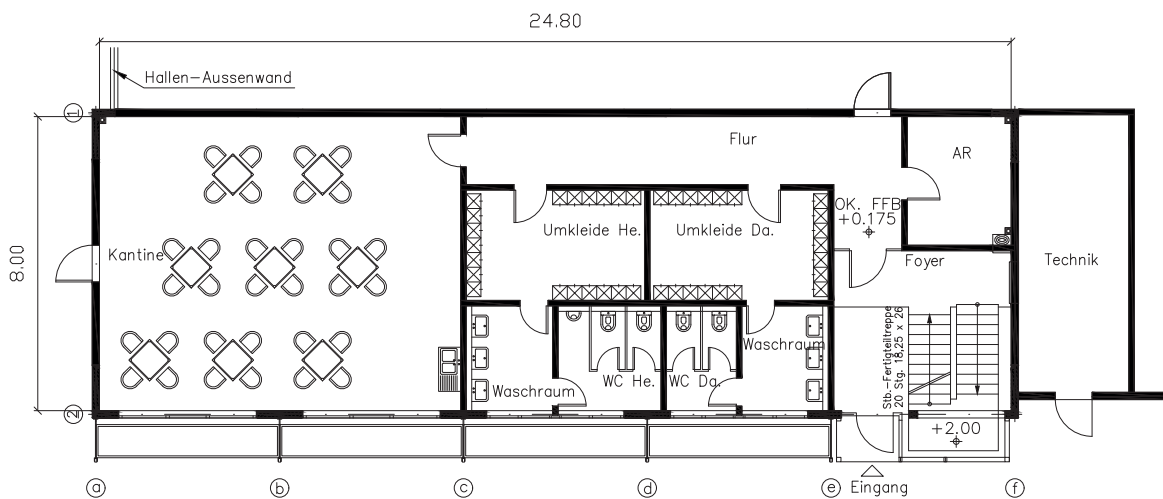
# GRUNDRISS HALLE 5 + BÜROGEBÄUDE 5A



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

# IHP SÜD

