

# Exposé

## Halle in Töging

### Großzügige Gewerbehalle für Lager, Produktion, Gewerbe



Objekt-Nr. OM-422626

#### Halle

Verkauf: **1.399.000 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Burghardt

84513 Töging  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1924	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	4.000,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	2.580,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Lager- /Prod.fläches	2.250,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Freifläche	1.000,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Garagen	4
Übernahmedatum	01.04.2025	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügige, massiv gebaute Industrieobjekt mit insgesamt rund 2.400m<sup>2</sup> Nutzfläche teilt sich auf in eine große Halle und kleineren Nebenhallen mit abgetrennten Büro- und Lagerflächen.

Zusätzlich stehen weitere, verschiedenartige Betriebsräume zur Verfügung, darunter mehrere WC-Anlagen, Umkleiden, ein Kantinenbereich, ein offener Innenhof (Lichthof) und 330m<sup>2</sup> Kellerräume als zusätzliche Lagerflächen.

Großzügige Raumhöhen, die massive Bauart und das rundum anfahrbare Grundstück machen das Objekt für viele Nutzungen interessant.

In der Gewerbeimmobilie befindet sich zudem eine Betriebsleiterwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>.

Das Objekt ist nicht vermietet.

Das Gebäude befindet sich baulich in robustem, technisch in ordentlichem Zustand. Über die Jahre hinweg wurde stets renoviert und modernisiert, alle Maßnahmen wurden in einem Sanierungstagebuch festgehalten.

Das gesamte Grundstück umfasst rund 4000m<sup>2</sup>.

Es sind rundum das Gebäude 20 Stellplätze verfügbar.

Das Gelände ist 360° anfahrbar, die Straße verläuft einmal rund um das Grundstück.

Mehrere elektrische Rolllöre bieten ideale Einfahrtmöglichkeiten in die Hallen mit schwerem Gerät.

Die Parkflächen und Außenbereiche wurden 2025 neu und ansprechend gestaltet.

Mehrere getrennte Toilettenanlagen und Umkleiden mit Duschen sind, im gesamten Objekt verteilt, vorhanden.

Eine 2011 eingebaute und 2025 grunderneuerte Gas-Heizung beheizt das Objekt.

Die Wände sind teilweise gefliest. Der Boden ist durchweg schwerlasttauglich, die Kellerdecke wurde hierzu verstärkt um eine höhere Punktlast zu erzielen.

Viele Fenster und hohe Deckenhöhen garantieren eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Das Objekt ist ab 01.04.2026 verfügbar.

Die Räumlichkeiten werden leer und besenrein übergeben. Die sich im Haus befindliche Ausstattung und Einrichtung (Mobiliar, Lüftung, Beleuchtung, Alarmanlage, etc.) wird mitverkauft.

Sprechen Sie uns an:

Für Ihre Fragen und weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Massive, gut erhaltene Industriesubstanz

Verstärkter Bodenaufbau

360°-Zufahrtmöglichkeiten über 4 elektronische Rolllöre

Gas-Zentralheizung

Neu gestaltete, repräsentative Außenanlagen

Einladende Zufahrt zum (Kunden-)Eingang / Verwaltungsbereich

Gute Tageslichtversorgung mit großzügigen Fenstern und Oberlichtern

Breite Tore und viele Einfahrtsmöglichkeiten

2 Lüftungsanlagen und eine voll ausgestattete Hauswerkstatt können übernommen werden.

LED-Beleuchtungsanlage in der großen Halle

Alarmanlage

Heller, charmanter Innenhof und attraktive Rasenfläche im Süden

Kleiner, feiner Bürotrakt für Verwaltung mit ca. 150m<sup>2</sup> im nördlichen Obergeschoss

Kantinenbereich mit vorhandener Gastronomieausstattung

Betriebsleiterwohnung verfügbar

Trockene Kellerräume mit zusätzlicher Lagermöglichkeit

Ein Glasfaseranschluss ist bestellt und aktuell für April 2026 zum Einbau geplant (Telekom).

Übersicht Gebäudeteile und Raumaufteilung:

Gebäudeteil I - Halle / Produktion:

- 4 Büroräume, gesamt Nutzfläche ca. 38,76 m<sup>2</sup>
- 9 Produktionsflächen, gesamt Nutzfläche ca. 1125,31 m<sup>2</sup> zuzgl., Technikraum / Heizung
- Lagerräume / Werkstatt / Abstellraum / Archiv, gesamt Nutzfläche ca. 169,13 m<sup>2</sup>
- Kantine / Sozialräume / Ruheräume / Umkleiden Damen / Umkleiden Herren
- Sanitäranlagen / Waschräume Damen / Waschräume Herren / WC Damen / WC Herren
- 1 Sanitäranlage behindertengerecht / WC und Dusche
- Kfz-Außenstellplätze, direkt vor dem Gebäude
- Anlieferungs- / Rangierfläche
- Gartenfläche mit Rasen und Außensitzplätzen

Die Aufteilung und der Zustand bietet sich für eine Vielzahl von Gewerbemieter an. Die freitragende Produktionshalle ist sehr gut belichtet und über 3 Rollltore (zwei 4,00 x 4,00 m und ein 3,00 m x 3,00 m) befahrbar.

Die Halle verfügt über eine Höhe von ca. 8 Metern und kann zusätzlich über drei elektrisch gesteuerte RWA-Klappen belüftet werden.

Nördlicher Gebäudeteil II - zweigeschossig - als Verwaltung / Büro geeignet:

- 2 große Räume im OG mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 155,00 m<sup>2</sup>
- Sanitäranlagen und Dusche im Obergeschoss
- 1 große Küche im Erdgeschoss
- separater Eingang

## **Sonstiges**

Bitte beachten Sie: Es entstehen minimale Kaufnebenkosten!!

Verkauf direkt vom Eigentümer: Keine Maklerprovision fällig!

Es besteht zusätzlich die Möglichkeit zum share deal: Es entsteht keine Grunderwerbssteuer, durch Erwerb der GmbH.

Ansprechpartner:

Badehaus Verwaltungs GmbH

Philipp Burghardt

## **Lage**

Das Objekt befindet sich im Töginger Industriegebiet Inntal.

Durch die Lage am Eingang zum Industriegebiet Inntal hat das massive, gepflegte Industriegebäude auch repräsentativen Wert mit renommierten Betrieben aus Industrie- und Handwerk im direkten Umfeld.

Die Stadt Töging liegt direkt an der A 94 und ist über die Anschlussstelle Töging erreichbar. Weitere wichtige regionale Verbindungsstraßen sind die B 299 sowie die Kreisstraßen AÖ 1 und AÖ 2 vorhanden.

Ein direkter Anschlussmöglichkeit an das Bahnstreckennetz ist über den Bahnhof Töging gegeben.

Öffentliche Busverbindungen sind im Ortsnetz und zu den Kreisstädten Altötting und Mühldorf und den umliegenden Gemeinden gegeben.

Töging ist eine Stadt im Landkreis Altötting. Sie liegt im Südosten von Oberbayern, 12 km von Altötting, 6 km von Mühldorf und 95 km von München entfernt, alle über die A 94 erreichbar.

Die umliegenden Nachbarstädte sind Altötting und Mühldorf, die umliegenden Gemeinden sind Erharting, Winhöring und Teising sowie der Markt Tüßling.

In Töging sind produzierendes Gewerbe, Handel und Verkehr, Bauhauptgewerbe, Land-Forstwirtschaft und sonstige Wirtschaftsbereiche zu finden.

Die Einwohnerzahl beträgt rd. 9.300 Personen.



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	30,10 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	123,10 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Ansicht Zufahrt Nordwest



# Exposé - Galerie



Halle Produktion 1 Ost



Halle Produktion 1 West



# Exposé - Galerie



Halle Produktion 1 Süd



Vorraum West mit Rolltoren



# Exposé - Galerie



Neue Parkplätze Nordost



Ansicht West



# Exposé - Galerie



Ansicht Ost



Neue Parkplätze Südost



# Exposé - Galerie



Produktion 3



Produktion 7



# Exposé - Galerie



Produktion 8



Produktion 5



# Exposé - Galerie



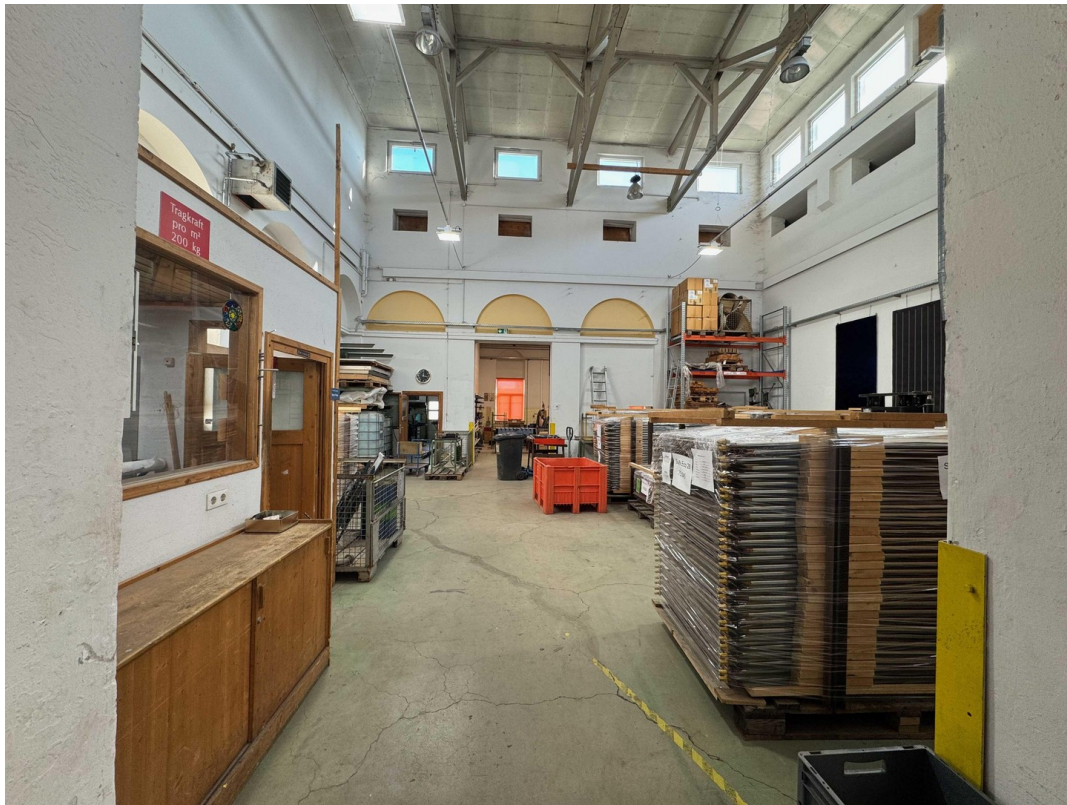
Produktion 6



Produktion 4



# Exposé - Galerie



Produktion 3



Meister 3



# Exposé - Galerie



Werkstatt



Google Maps Luftbild Nord



# Exposé - Galerie



Waschen Damen



Waschen Herren



# Exposé - Galerie



WC P



Gartenbereich Süd



# Exposé - Galerie



Büro



Ansicht Büros und Meisterbüros



# Exposé - Galerie



Produktion 9



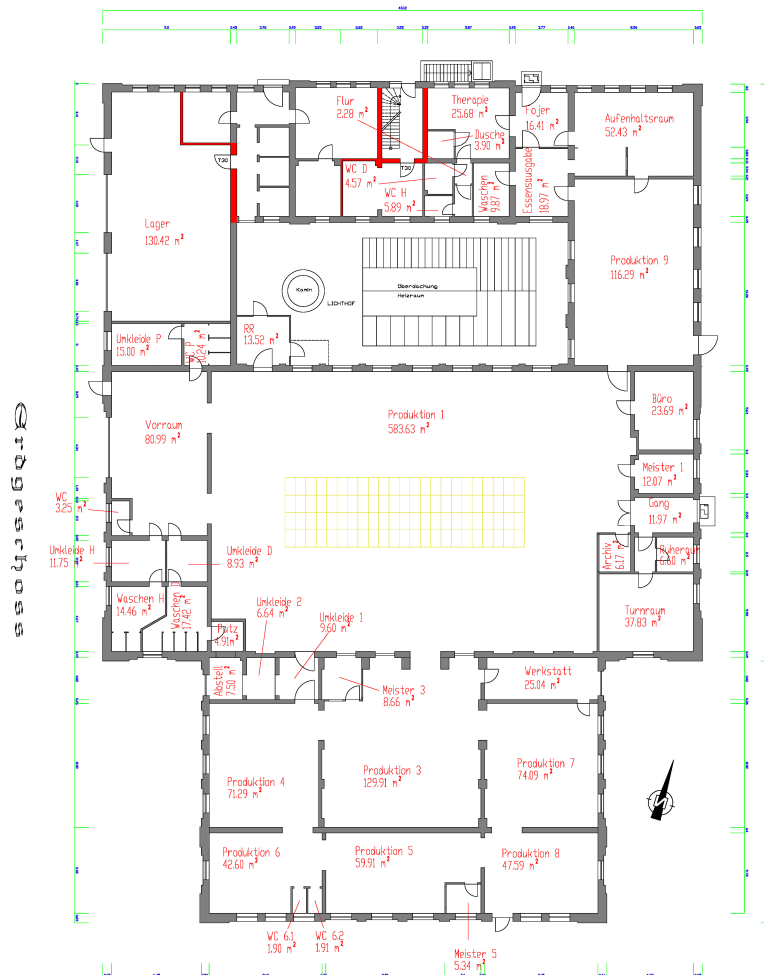
Kantine

# Exposé - Galerie



Spülküche Kantine

# Exposé - Grundrisse

[illegible]



[illegible]

BAUHERREN I	PLANN NEUZUG.
Bachhaus	BDR 85 53
Aluminiumstr. 2	CELE VORN JR 27.06.2011
B4513 Böging	ZEITPLAN:
	INDEX A:
	INDEX B:
BAUHERREN I	INDEX C:
Eva-Maria Lindner	INDEX D:
Haydnstr. 7	INDEX E:
B4503 Altötting	INDEX F:

ALLE MASSE UND ANGABEN SIND AM BAU ZU ÜBERPRÜFEN !

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



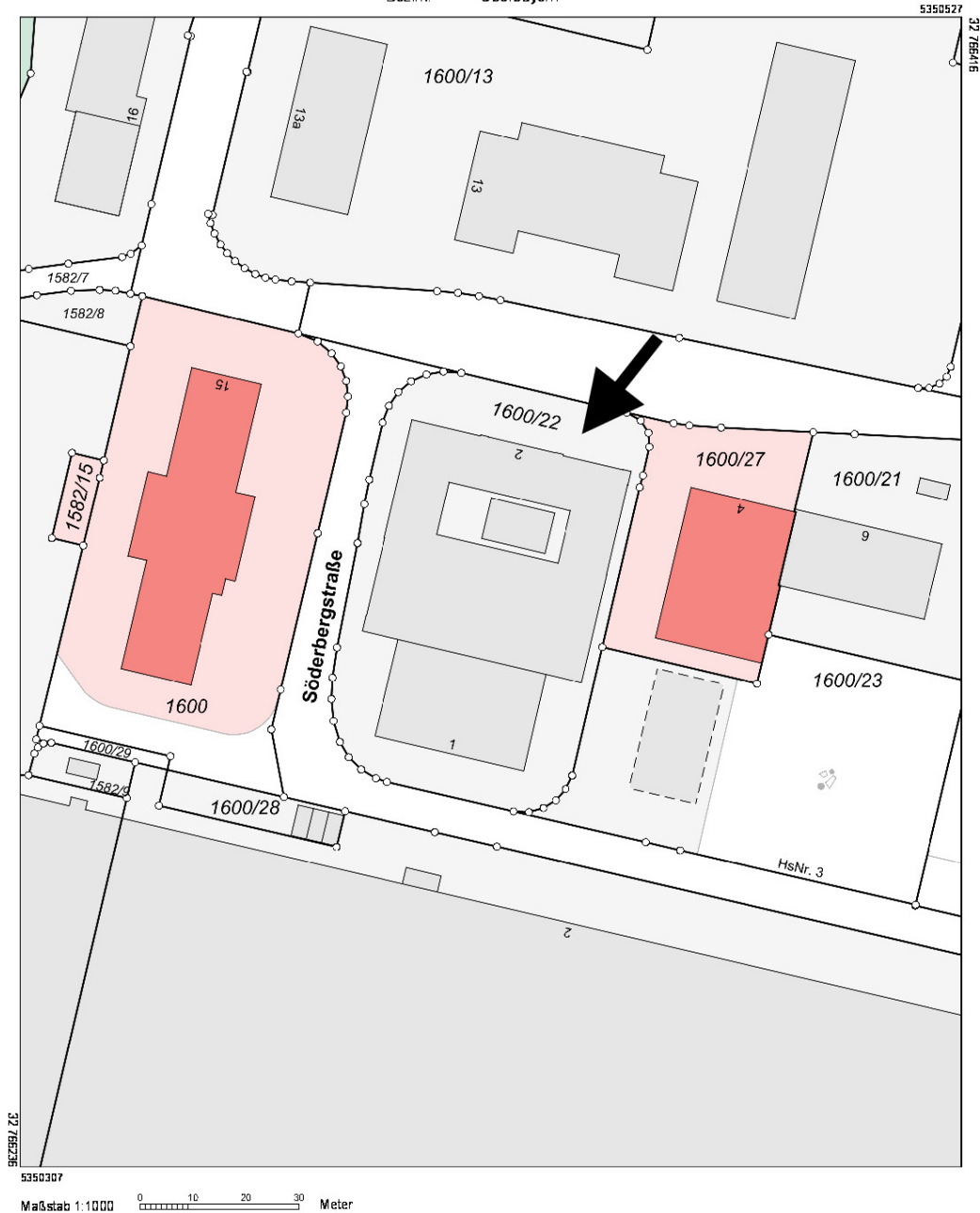
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Mühldorf a. Inn  
Stadtplatz 48  
84453 Mühldorf a. Inn

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 18.06.2025

Flurstück: 1600/22  
Gemarkung: Töging a. Inn

Gemeinde: Töging a. Inn  
Landkreis: Altötting  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

# Exposé - Grundrisse



## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

### Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises
	Grenze der kreisfreien Stadt

### Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
	Landwirtschaft Ackerland
	Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
	Wald
	Gehölz
	Fließgewässer
	Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche
	Hafenbecken
	Sumpf
	Moor
	Spielplatz / Bolzplatz
	Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände
	Parkplatz
	Campingplatz
	Park

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter  
[https://s.bayern.de/ALKIS\\_Legende](https://s.bayern.de/ALKIS_Legende)

oder schnell und einfach mit unserem  
QR-Code.

Ein Service der  
Bayerischen Vermessungsverwaltung.

