

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 ²	Gesamtfläche	2.580,00 m ²
Etagen	2	Lager-/Prod.fläches	2.250,00 m ²
Energieträger	Gas	Freifläche	1.000,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Garagen	4
Übernahmedatum	01.04.2025	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügige, massiv gebaute Industrieobjekt mit insgesamt rund 2.400m² 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 330m² 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 m².

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 4000m².

Es sind rundum das Gebäude 20 Stellplätze verfügbar.

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

Mehrere elektrische Rolll Tore 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 Rolll Tore

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. 150m² 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 m²
- 9 Produktionsflächen, gesamt Nutzfläche ca. 1125,31 m² zuzgl., Technikraum / Heizung
- Lagerräume / Werkstatt / Abstellraum / Archiv, gesamt Nutzfläche ca. 169,13 m²
- 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 m²
- 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/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	123,10 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Produktion 1 (Große Halle)

Exposé - Galerie



Ansicht Zufahrt Nordwest



Produktion 9

Exposé - Galerie



Produktion 7



Produktion 3

Exposé - Galerie



Produktion 1 (Große Halle)



Neue Parkplätze Nordost

Exposé - Galerie



Produktion 1 (Große Halle)



Rolltor Eingang West

Exposé - Galerie



Ansicht West



Ansicht Ost

Exposé - Galerie



Neue Parkplätze Südost



Google Maps Luftbild Nord

Exposé - Galerie



Waschen Damen



Waschen Herren

Exposé - Galerie



WC P



Gartenbereich Süd

Exposé - Galerie



Kantine



Spülküche Kantine

Exposé - Galerie



Küche



Spüle

Exposé - Galerie



Kantinenraum



Meister 1

Exposé - Galerie



Produktion 4



Zentrale Alarmanlage

Exposé - Galerie



Büro



Produktion 4

Exposé - Galerie



Produktion 5



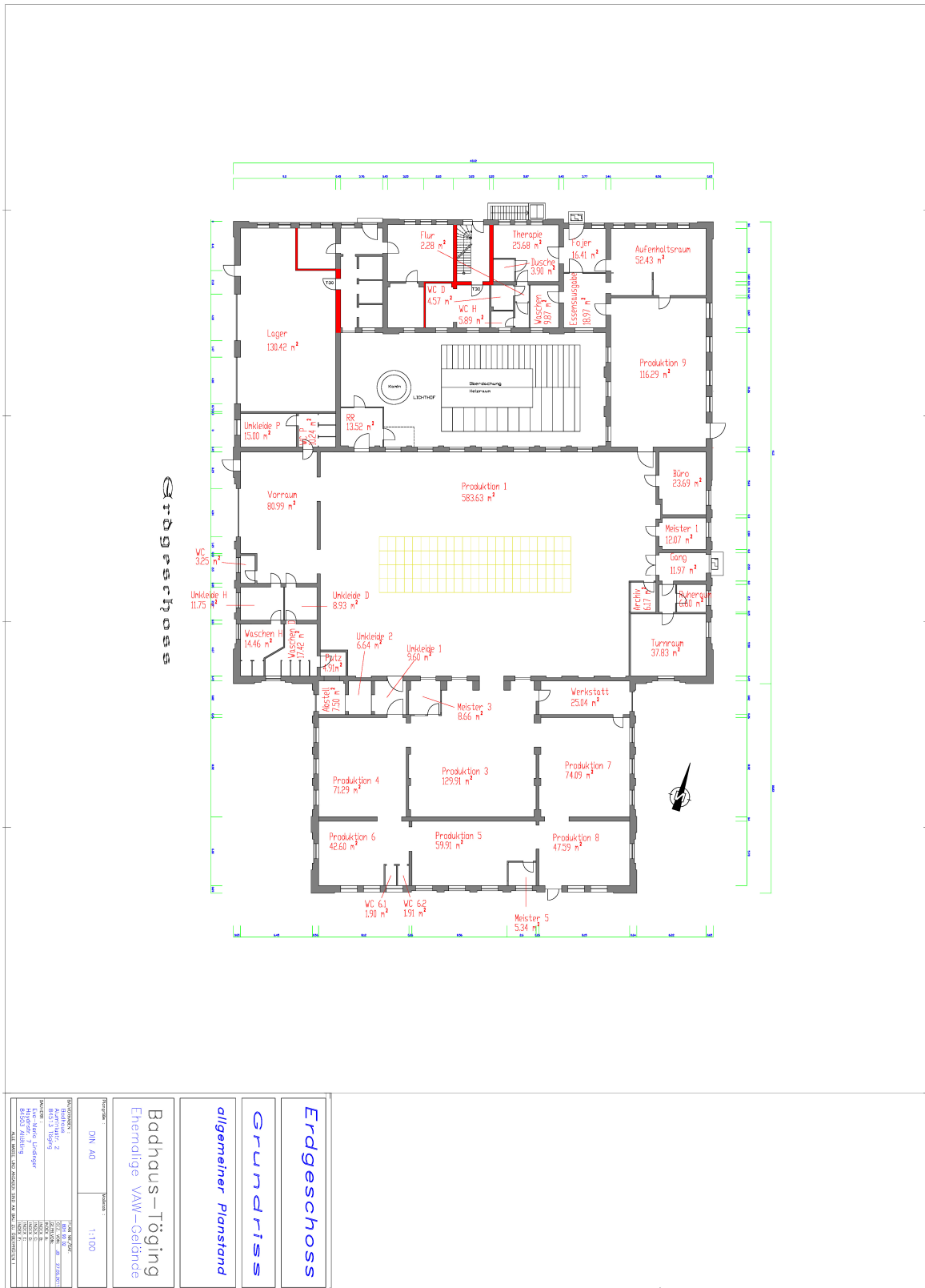
Produktion 6

Exposé - Galerie



Produktion 8

Exposé - Grundrisse



Erdeschoss

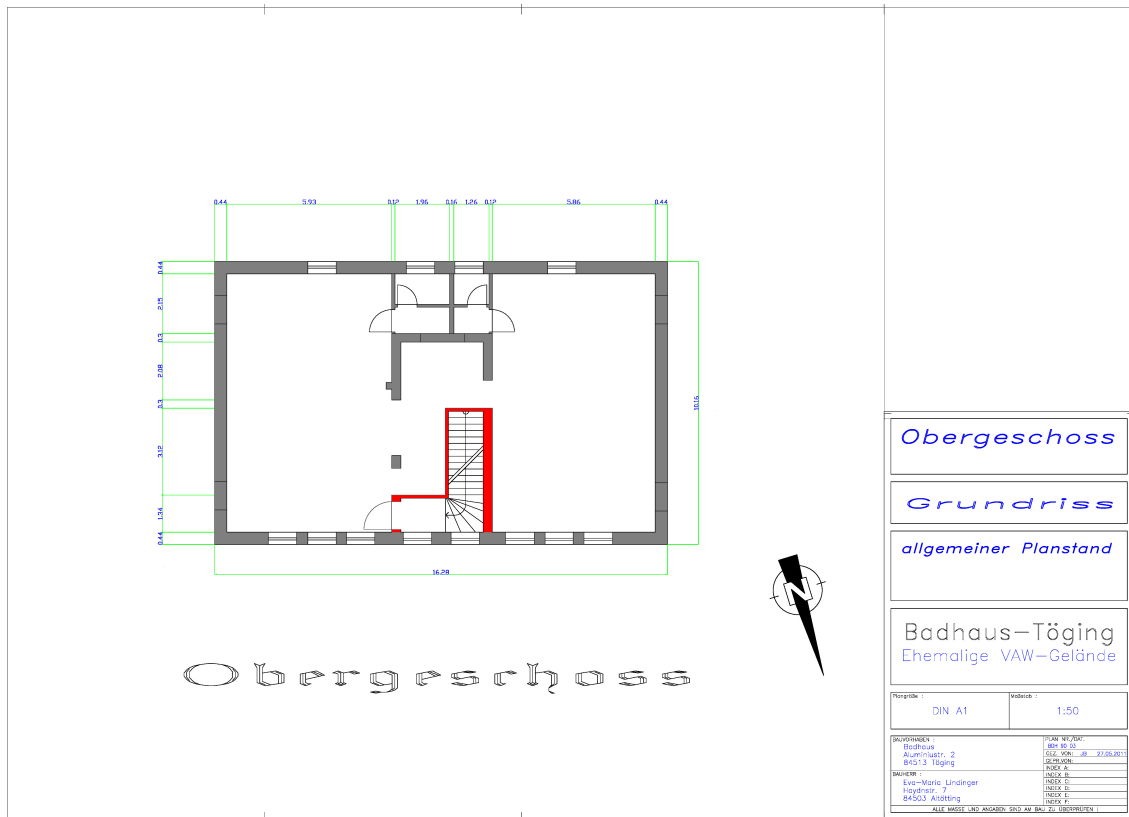
Grundriss

allgemeiner Planstand

Badhaus - Töging
Emeraldige VAW-Gelände

Profilnummer	DIN A0	Vermaßstab	1:100
PROJEKTLEITER	DIN 1045		
ARCHITECT	Architekturbüro		
STRUKTUR	Struktur		
HAUPTBEREICH	Hauptbereich		
NEBENBEREICH	Nebenbereich		
PROJEKT	Projekt		
ZEITRAUM	Zeitraum		
STADIUM	Stadium		
VERZEICHNIS	Verzeichnis		
ANMERKUNGEN	Anmerkungen		
ÄNDERUNGEN	Änderungen		
REVISIONEN	Revisionen		
DATEI	Datei		
DRUCK	Druck		
ZEICHNUNG	Zeichnung		
PROJEKT	Projekt		
ZEITRAUM	Zeitraum		
STADIUM	Stadium		
VERZEICHNIS	Verzeichnis		
ANMERKUNGEN	Anmerkungen		
ÄNDERUNGEN	Änderungen		
REVISIONEN	Revisionen		
DATEI	Datei		
DRUCK	Druck		
ZEICHNUNG	Zeichnung		

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Grundriss

allgemeiner Planstand

Badhaus-Töging
Ehemalige VAW-Gelände

Normgröße: DIN A1 Maßstab: 1:50

PROJEKTANT: Architekt Kunzingerstr. 2 84513 Töging	TRAGWERK: Stichholz Stichholzstr. 2 84513 Töging
BAUHER: Eva-Maria Lindtner Hofstr. 7 84523 Albsting	VERLEGER: Lindtner Lindtner Lindtner Lindtner
ALLE MASSE UND ANGABEN SIND AM BAU ZU ÜBERNEHMEN!	

Exposé - Grundrisse



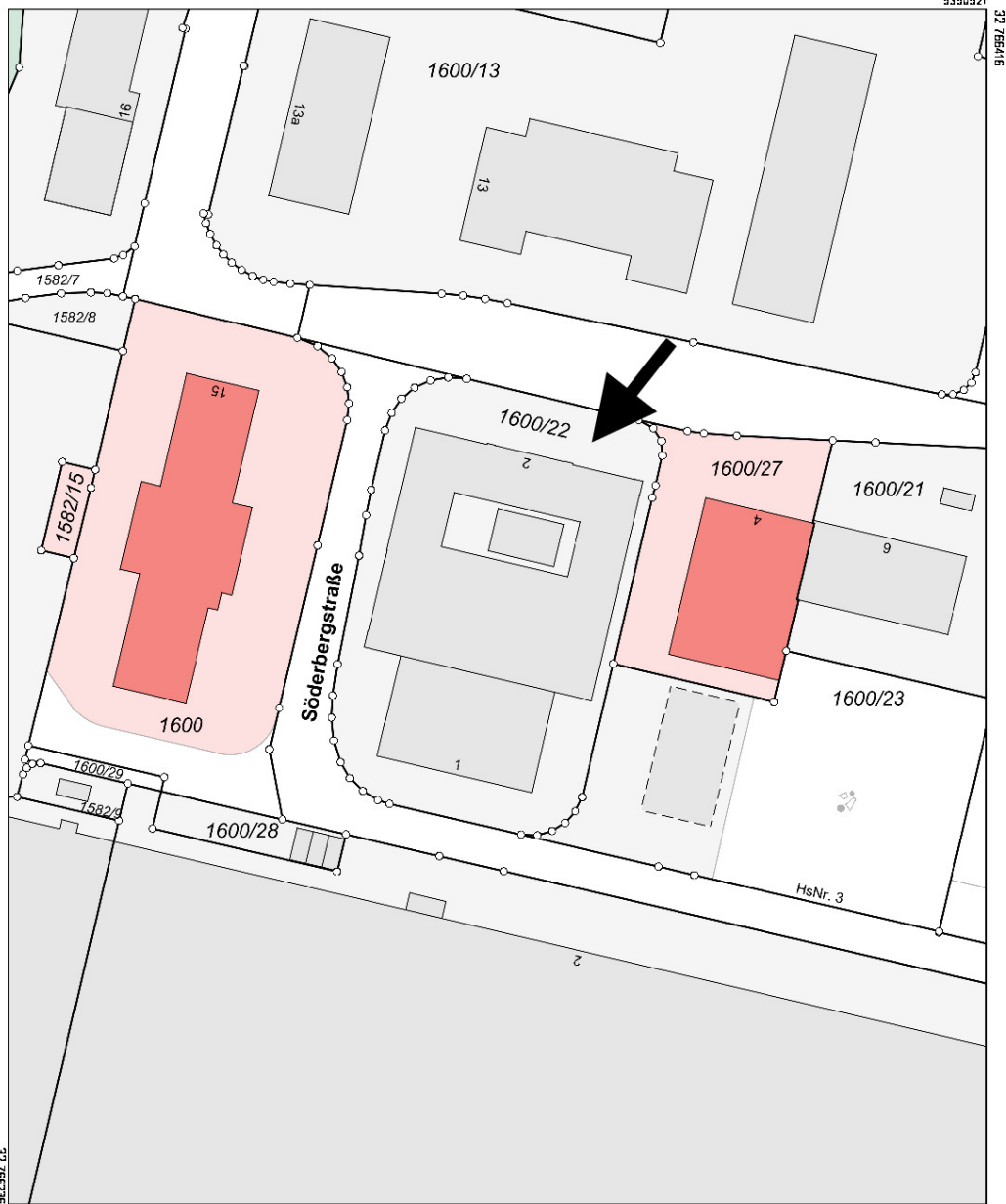
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a. Inn

Auszug aus dem
Liegenchaftskataster
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 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	
oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.	
Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.	