

# Perfektes Gewerbeobjekt!



Standort - Lage

Objektnummer: 1068\_4951

Eine Immobilie von RE/MAX Traunsee

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Aubauerstrasse 2
Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	590,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	240,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,86
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

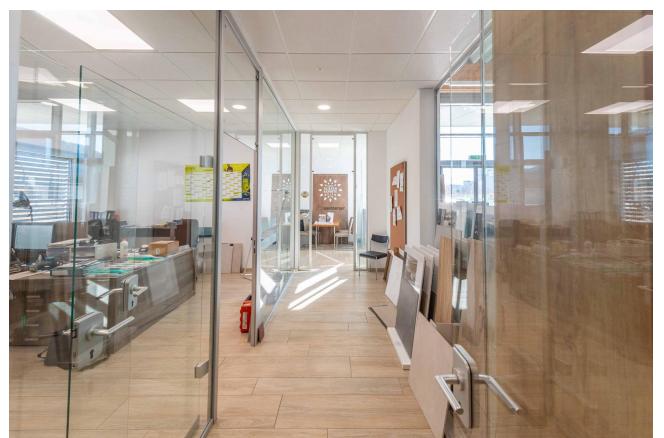
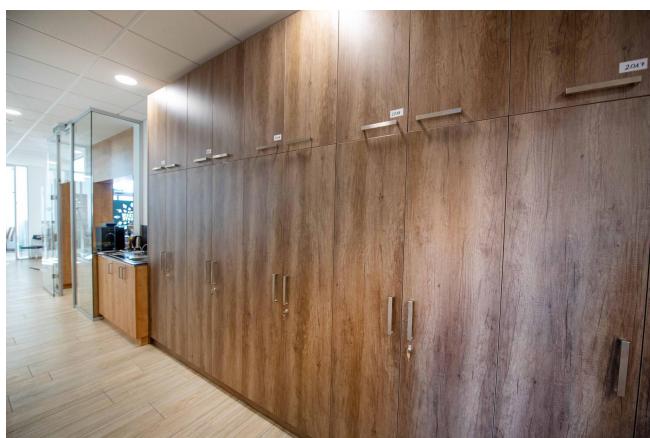


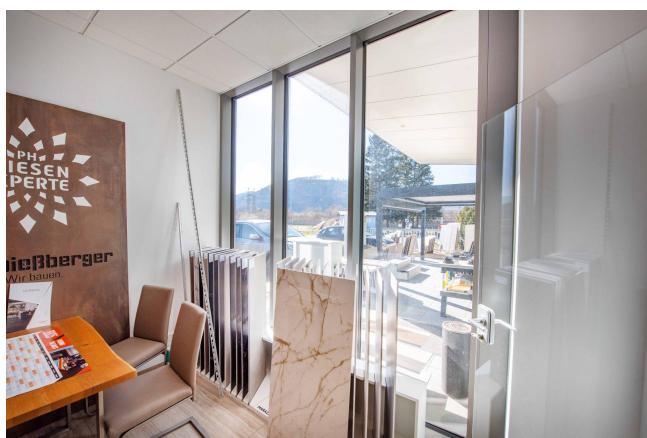
**Wolfgang Hechfelner**

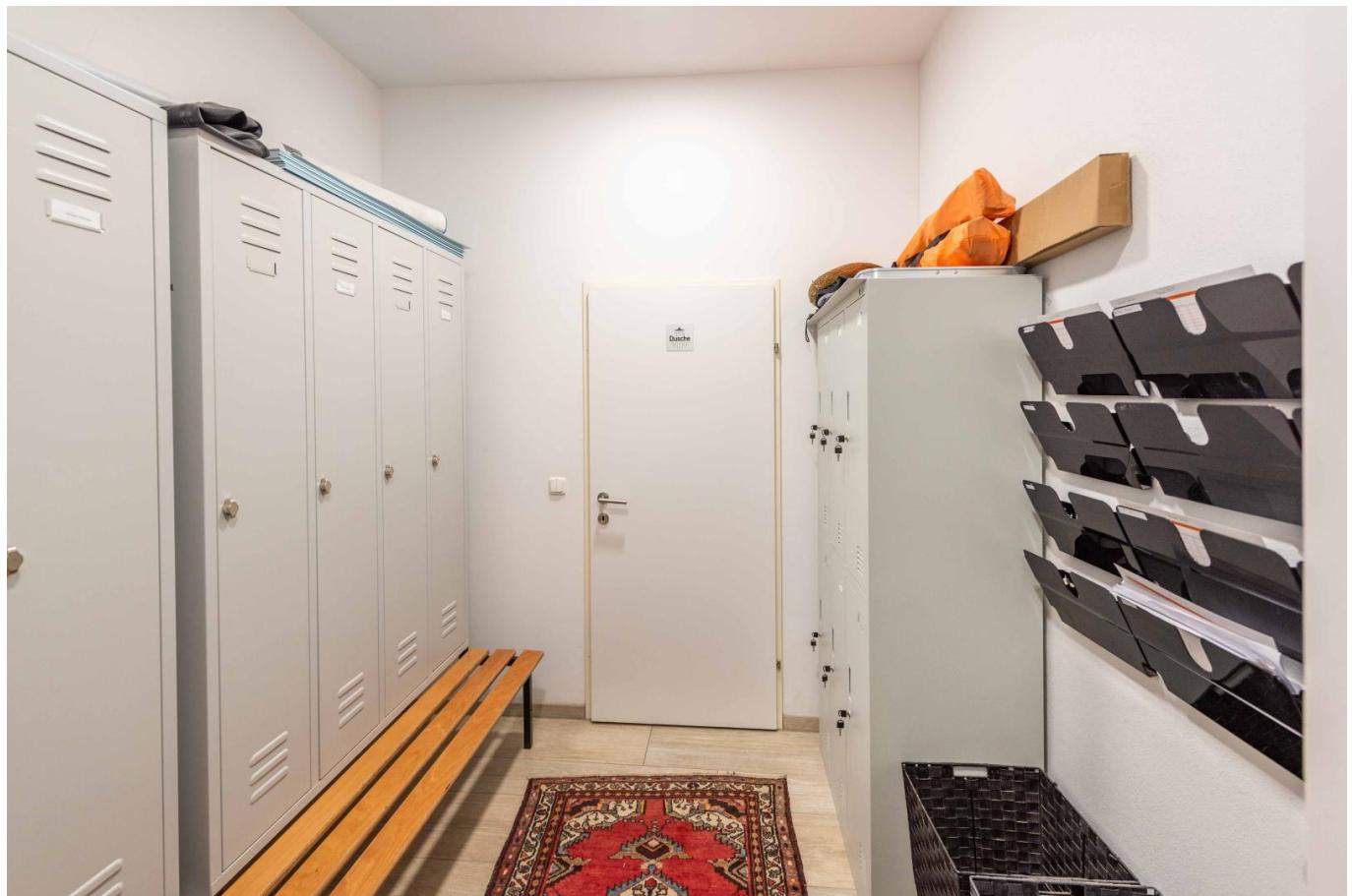
RE/MAX Traunsee  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

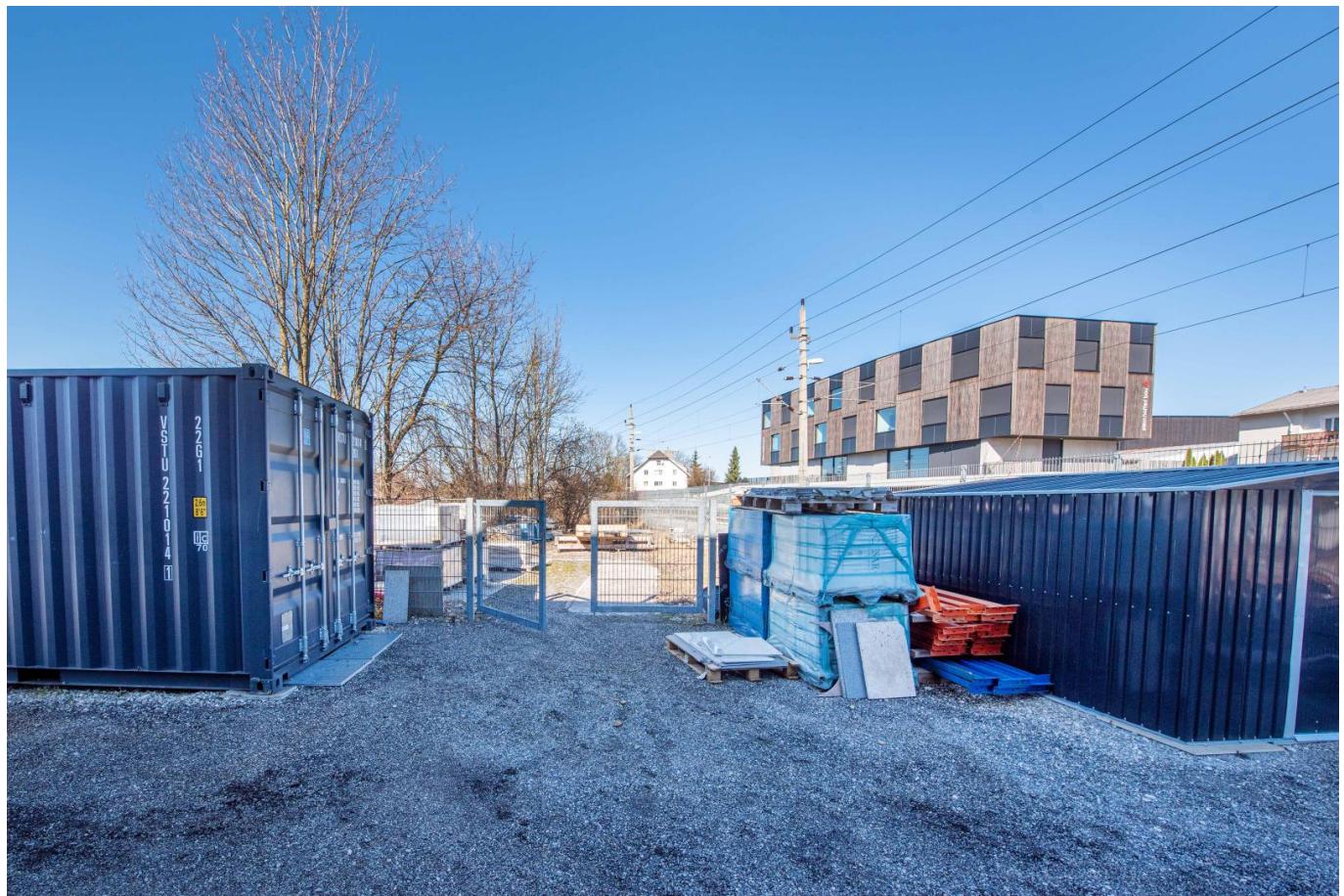
T +07612/892 32 232  
H +43 699 17 89 23 20











# Objektbeschreibung

Ihr neuer Standort - vieles ist möglich!

Willkommen in einem bemerkenswerten und einzigartigen Angebot auf dem Immobilienmarkt, das nicht nur durch seine Großzügigkeit und seine strategisch hervorragende Lage besticht, sondern auch durch eine Vielfalt an Möglichkeiten und Potenzialen, die es in sich birgt.

Gelegen in der malerischen Stadt Gmunden, an der Adresse Aubauerstraße 2 mit einer Grundstücksfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup>.

Die Fakten: 200 m<sup>2</sup> Schauraum

150 m<sup>2</sup> Büros mit Nebenräumen

240 m<sup>2</sup> Lager mit Werkstatt

Das im Jahre 2017 errichtete Gebäude spiegelt eine moderne Architektur und eine durchdachte Konstruktion wider, welche in ihrer Umsetzung keine Wünsche offenlässt. Eine Investition, die sich nicht nur in Quadratmetern, sondern vor allem in künftigen Erfolgsmöglichkeiten misst. Sobald Sie das Objekt betreten, werden Sie von einem großzügigen Schauraum empfangen, der nicht nur durch sein Platzangebot, sondern auch durch die Qualität seiner Gestaltung besticht.

Angrenzend dazu befinden sich praktisch angeordnete Büroräume und ein Besprechungsraum, die eine professionelle Arbeitsatmosphäre gewährleisten und in denen innovative Ideen und erfolgreiche Geschäftsstrategien entstehen können. Die Bürotrakte bieten zudem die Möglichkeit einer Aufstockung, was potenziellen Erweiterungsplänen keine Grenzen setzt. Eine voll ausgestattete Teeküche, sowie ein Aufenthalts- und Waschraum für Mitarbeiter sind ebenso Teil dieses außergewöhnlichen Angebots und tragen zum Wohlbefinden aller Mitarbeiter bei.

Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine Werkstatt sowie über ein geräumiges Lager und ein Außenlager, die eine effiziente Organisation und Lagerung Ihrer Produkte ermöglichen.

Das Grundstück bietet ferner hinreichend Kundenparkplätze, die eine bequeme und kundenfreundliche Zugänglichkeit sicherstellen. Die zentrale Lage nahe dem Bahnhof bietet darüber hinaus eine exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und stellt somit einen weiteren bedeutsamen Vorteil für Mitarbeiter und Kunden dar.

Die Raumhöhen von beeindruckenden 3 bis 6 Metern in verschiedenen Bereichen des Gebäudes unterstreichen das großzügige Raumgefühl und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Produktion, Präsentation oder Administration – die Räumlichkeiten passen sich flexibel den Bedürfnissen Ihres Unternehmens an.

Zusätzlich eröffnen verschiedene Varianten eines Kaufes, inklusive eines möglichen sharedeals, individuelle Finanzierungsmöglichkeiten und bieten somit Flexibilität in der Gestaltung Ihres Engagements. Dieses Angebot stellt somit eine seltene Gelegenheit dar, in ein Objekt von außergewöhnlicher Qualität und mit unermesslichem Potenzial zu investieren.

Die Kombination aus Lage, Ausstattung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem herausragenden Standort für Ihr Unternehmen.  
Verfügbar nach individueller Vereinbarung, eröffnet diese einzigartige Immobilie die Tür zu neuen geschäftlichen Perspektiven und Erfolgen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und dem Charme dieses Angebots zu überzeugen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 81.0  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Faktor Gesamt 0.86  
energieeffizien  
z:

Für weitere Fragen und für einen Besichtigungstermin rufen Sie Herrn Wolfgang Hechfelner unter der Büronummer 07612 89 232 an.