

# **Geschäftslokal, Produktions- und Lagerflächen mit Wohngebäude in verkehrsgünstig gelegener Lage**



Eingang Schauraum

**Objektnummer: 0004003429**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4702 Wallern an der Trattnach
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	553,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



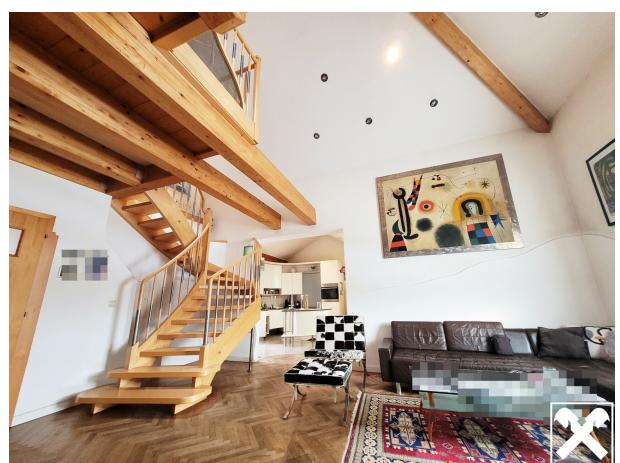
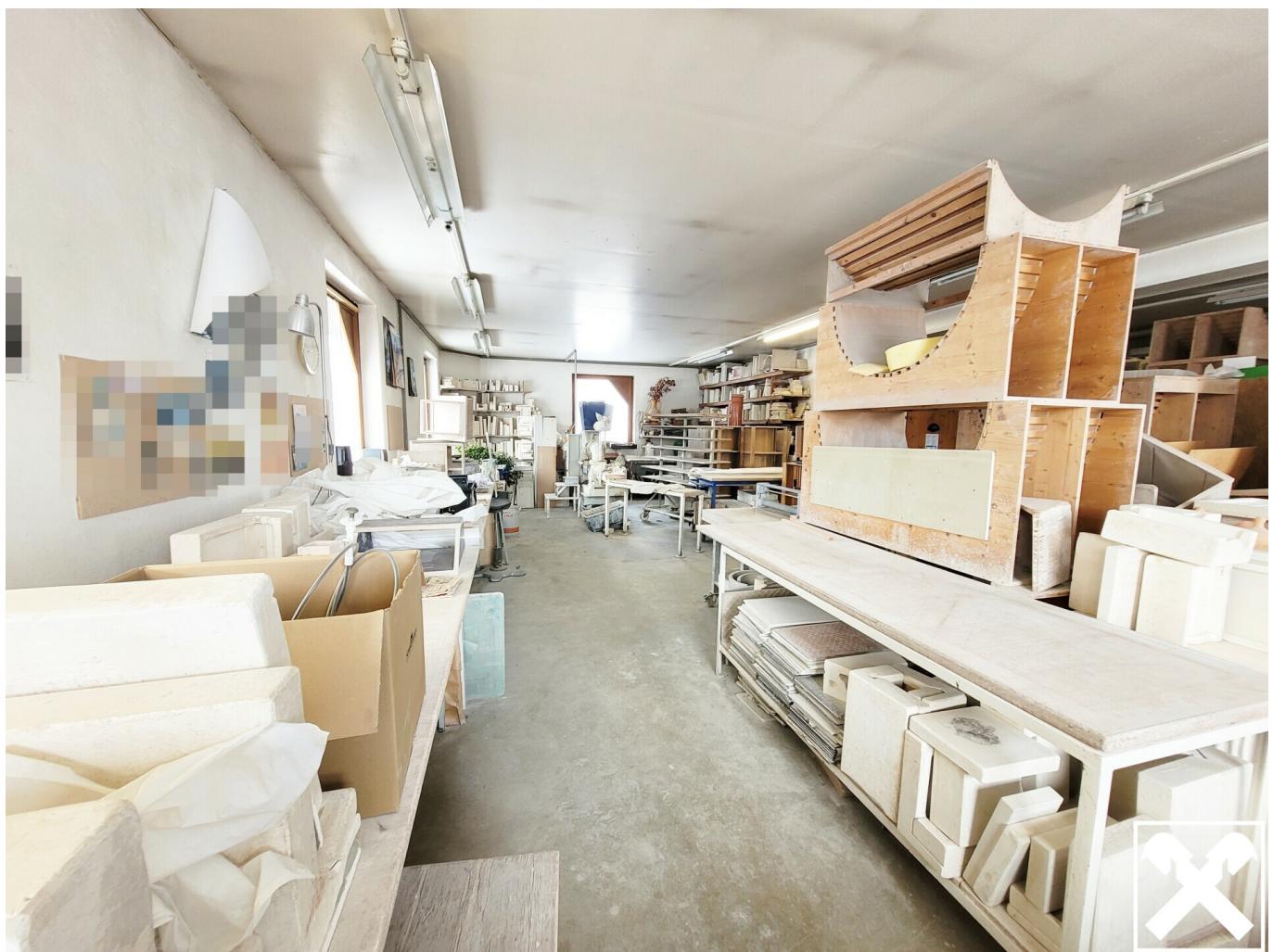
**Karin Schweizer**

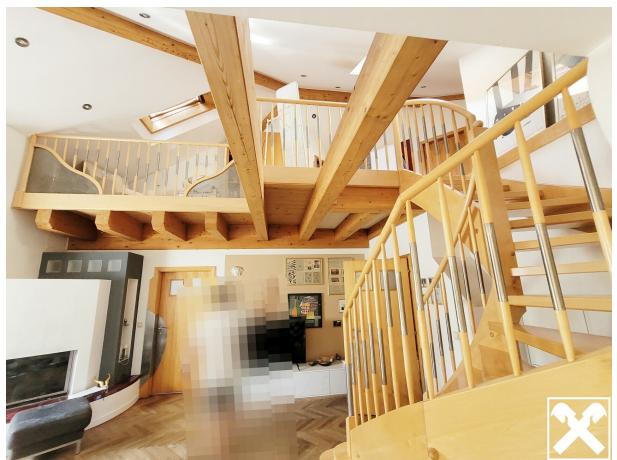
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

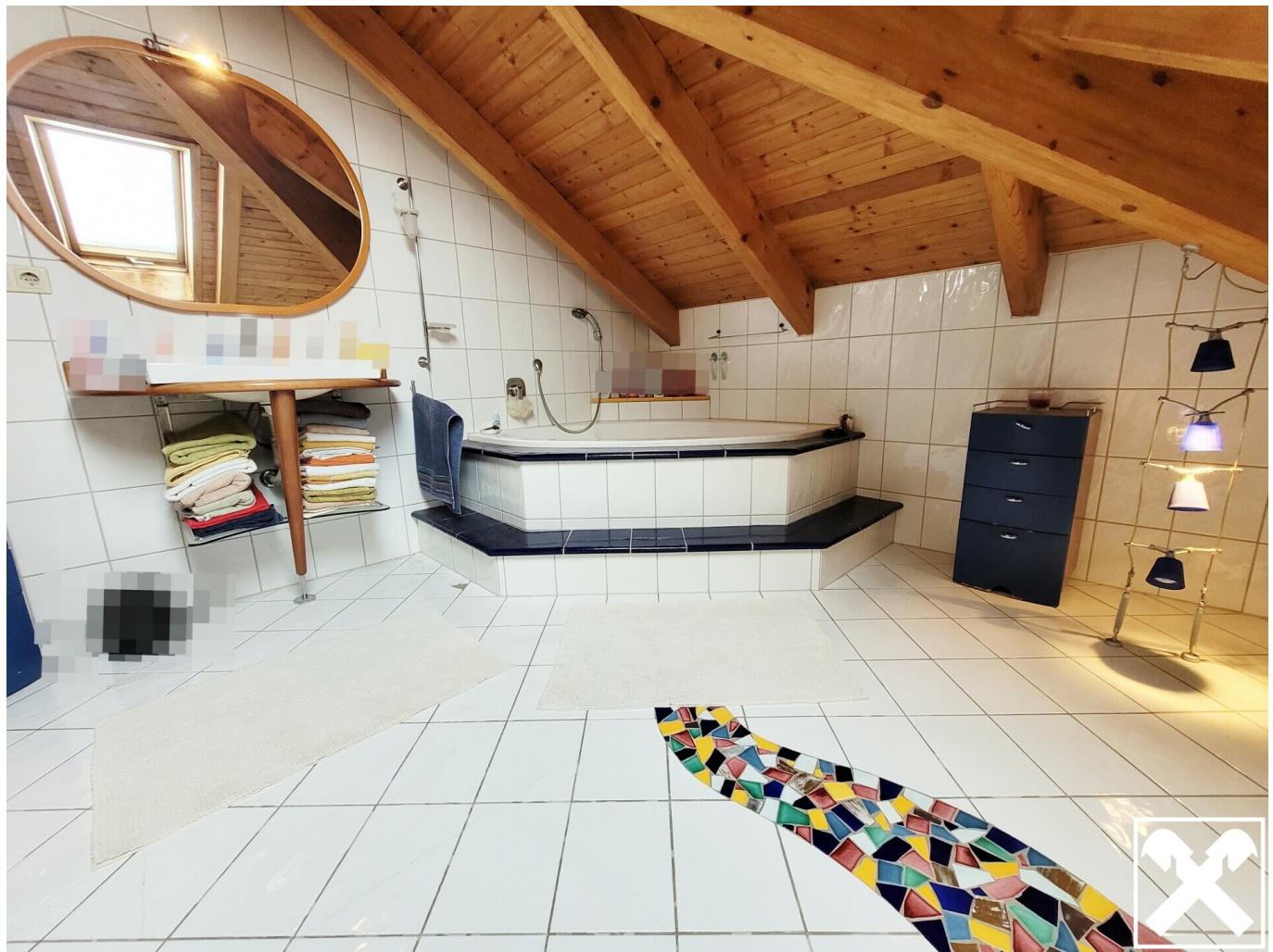
T 435065968002  
H +43 676 8141 9585

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Gewerbe- und Wohnimmobilie mit Widmung "Gemischtes Baugebiet" in verkehrsgünstig gelegener Lage direkt bei Kreisverkehr mit starker Verkehrs frequenz zwischen Wels, Eferding und Grieskirchen.

Die beheizten Produktionsflächen mit ca. 230m<sup>2</sup> verfügen über eine Raumhöhe von ca. 3m und Starkstromanschluss.

Weiters gibt es beheizte Lagerflächen über ca. 60m<sup>2</sup> und unbeheizte Lagerflächen über ca. 170m<sup>2</sup>.

Alle Räume sind ebenerdig und mit Stapler befahrbar.

Die Betriebsliegenschaft verfügt weiters über einen Verkaufsraum, Büros, einen Personalraum und Sanitärräume.

Vor dem Verkaufsraum findet man Kundenparkplätze.

Das Wohngebäude befindet sich im Ober- und Dachgeschoß mit offenem Wohnraum mit möblierter Küche und Esszimmer, Kamin und Kachelofen, Galerie, 3 Schlafräumen, 2 Bädern und großzügiger, überdachter Dachterrasse.

Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Der derzeitige Betrieb bleibt an einem neuen Standort bestehen.