Gewerbeobjekt im Wohngebiet mit bester Anbindung!

Objektnummer: 1243

Eine Immobilie von Immolution GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4312 Ried in der Riedmark
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	248,00 m²
Nutzfläche:	248,00 m²
Zimmer:	7
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	11
Heizwärmebedarf:	D 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Heizkosten:	200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Lichtenberger

Immolution GmbH
Betriebsstraße 17/2
4213 Unterweitersdorf

H 0676/88680886

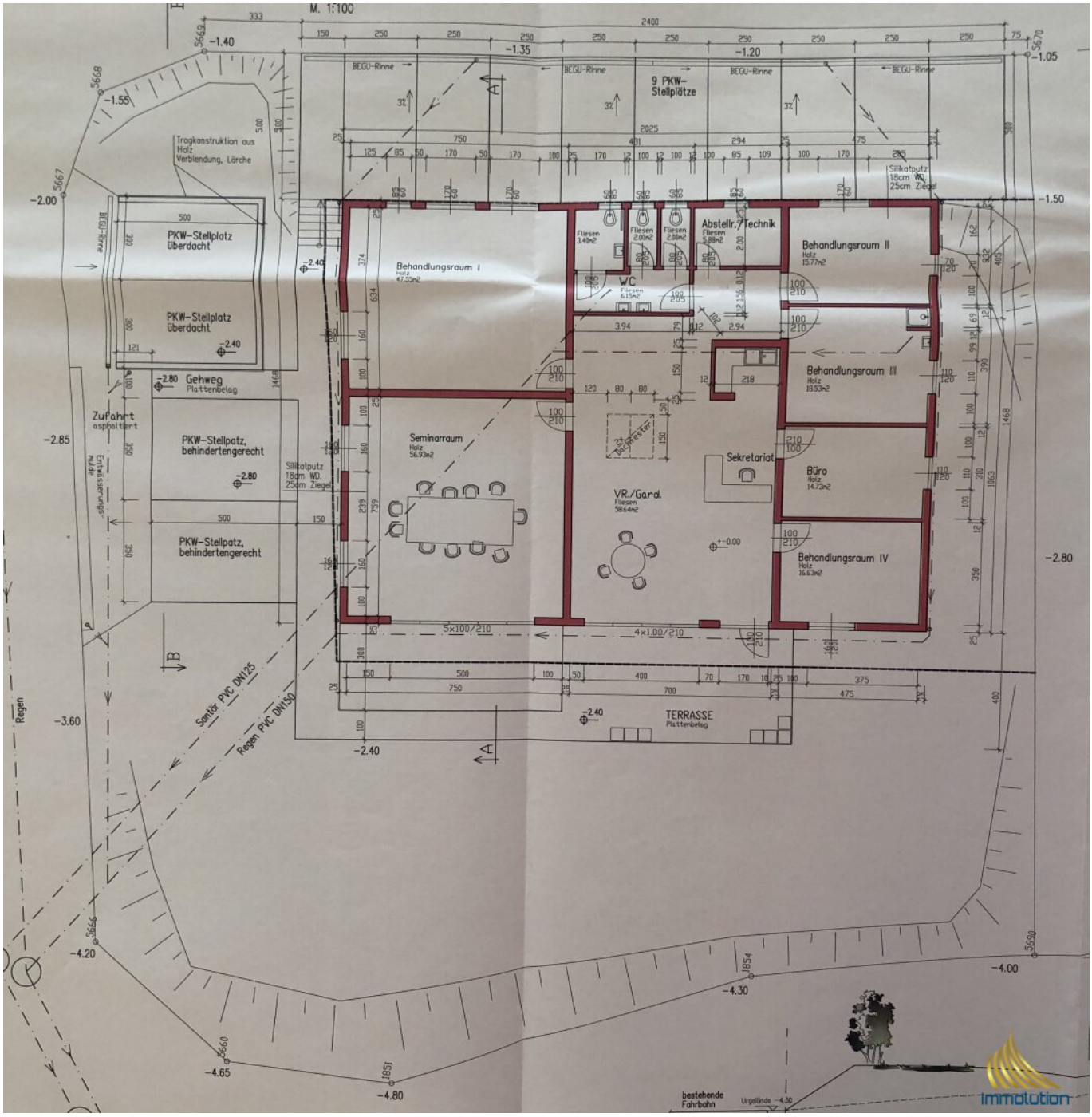
immolution

immolution

immolution

immolution

immolution


M. 1:100
9 PKW-Stellplätze
BEGU-Rinne
Tragkonstruktion aus Holz Verblendung, Lärche
PKW-Stellplatz überdacht
PKW-Stellplatz überdacht
Gehweg
Plattenbelag
Zufahrt asphaltiert
PKW-Stellplatz, behindertengerecht
PKW-Stellplatz, behindertengerecht
Silikatputz 18cm WD. 25cm Ziegel
Entwässerungsrinne
Behandlungsraum I
Seminarraum
WC
Abstellr./Technik
Behandlungsraum II
Behandlungsraum III
Behandlungsraum IV
Sekretariat
Büro
VR./Gard.
TERRASSE
Plattenbelag
Sanitär PVC DN125
Regen PVC DN150
Regen
bestehende Fahrbahn
Urgelände -4.30
immolution

Objektbeschreibung

Vielseitiges Gewerbe- und Dienstleistungszentrum – Ihr Objekt für Bildung, Gesundheit und mehr...

Wir freuen uns, Ihnen ein einzigartiges Gewerbeobjekt präsentieren zu dürfen, das durch seine Vielseitigkeit und exzellente Lage überzeugt. Das im Jahr 2014 hochwertig errichtete Gebäude bietet auf **248 m² Nutzfläche** und einem großzügigen Grundstück von **1.077 m²** ideale Voraussetzungen für verschiedenste Gewerbe- und Dienstleistungsbranchen. Die Nutzung ist nicht uneingeschränkt möglich und der Verwendungszweck muss mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Perfekte Lage und Infrastruktur

Das Objekt verfügt über **15 eigene Parkplätze** sowie die Möglichkeit, weitere Parkflächen in Pacht zu übernehmen, sodass insgesamt **35 Parkplätze** zur Verfügung stehen. Dies gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit und einen bequemen Zugang für Ihre Kunden, Patienten oder Seminarteilnehmer.

Moderne und hochwertige Ausstattung

Das Gebäude wurde mit erstklassigen Materialien erbaut und bietet modernste technische Ausstattung, die alle Anforderungen an ein zeitgemäßes Gewerbeobjekt erfüllt:

- **Beheizung über eine Fußbodenheizung** sorgt für ein angenehmes Raumklima.
- Der große Seminarraum und der Empfangsbereich sind mit **Klimaanlagen** ausgestattet..
- Die komplette Beschattung wird durch ein **Loxone-Bussystem** gesteuert.

Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten

Das Objekt verfügt neben den beiden großzügigen Seminarräumen über **vier weitere Behandlungsräume** (derzeit wird einer davon als Büro genutzt), die sich ideal für therapeutische oder medizinische Dienstleistungen eignen. Ein weitläufiger **Empfangs- und Wartebereich** heißt Ihre Kunden oder Patienten in einer angenehmen Atmosphäre willkommen.

Ebenso wäre die Nutzung für eine Versicherungsagentur mit Zulassungsstelle, oder einfach als Büro für Steuerberater- oder Rechtsanwaltskanzleien denkbar.

Mit geringem Umbauaufwand kann das Gebäude auch als Wohnhaus adaptiert werden, was zusätzliche Optionen für Investoren eröffnet.

Ideale Eignung für vielfältige Branchen

Ob als **Erwachsenenbildungszentrum**, für **gesundheitsorientierte Dienstleistungen** oder **Büroflächen** – dieses Objekt bietet Ihnen und Ihren Kunden ein professionelles und komfortables Arbeitsumfeld. Die moderne Ausstattung und die flexible Raumnutzung machen das Objekt attraktiv für verschiedenste Branchen.

Nutzen Sie diese Chance, ein zukunftsorientiertes und hochwertig ausgestattetes Objekt zu erwerben, das durch seine durchdachte Infrastruktur und hervorragende Lage überzeugt.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich dieses exklusive Objekt!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <4.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap