

**Gewerbeimmobilie mit Möglichkeit zur  
Eigenheimentwicklung zu verkaufen**



**Objektnummer: 5390/747**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6300 Wörgl
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	295,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	295,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Garten:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.395.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.728,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaudio Zefi**

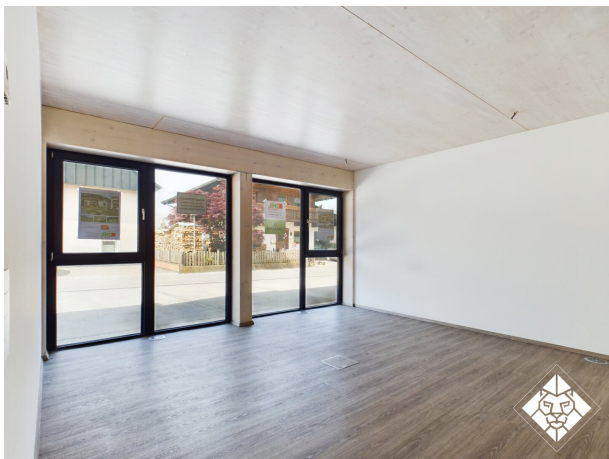
Zefi Immobilien GmbH  
Josef-Speckbacher-Str. 12

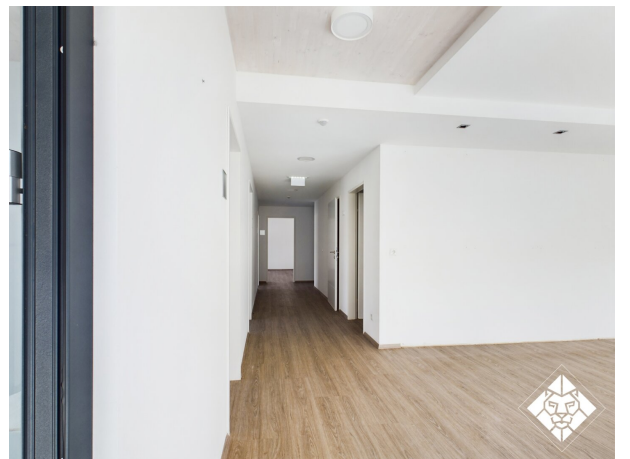
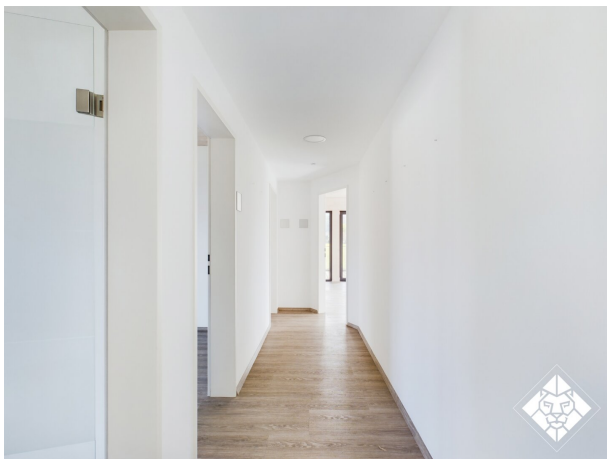




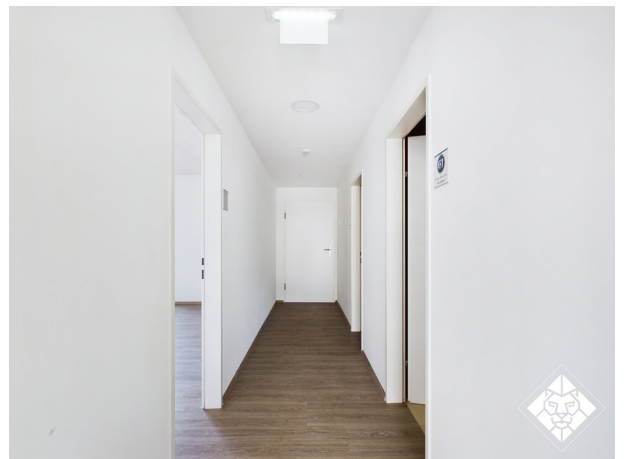
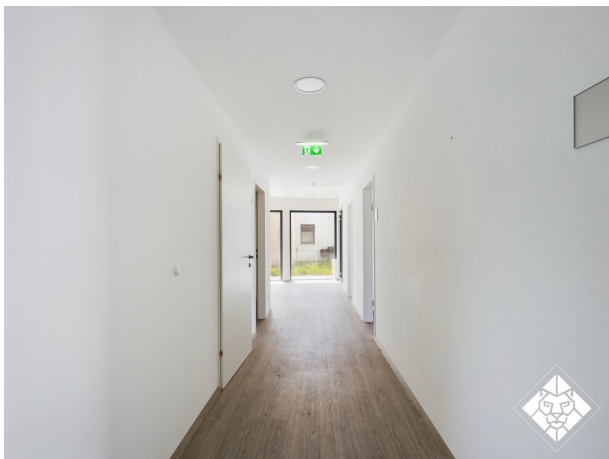




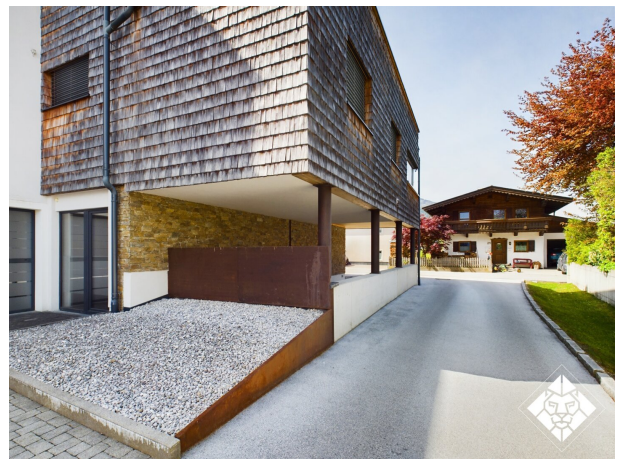
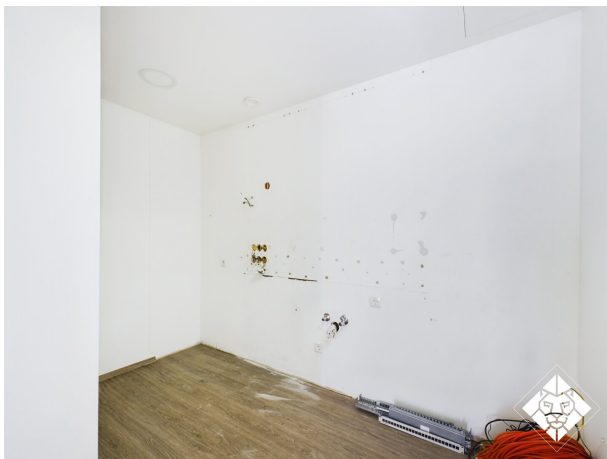




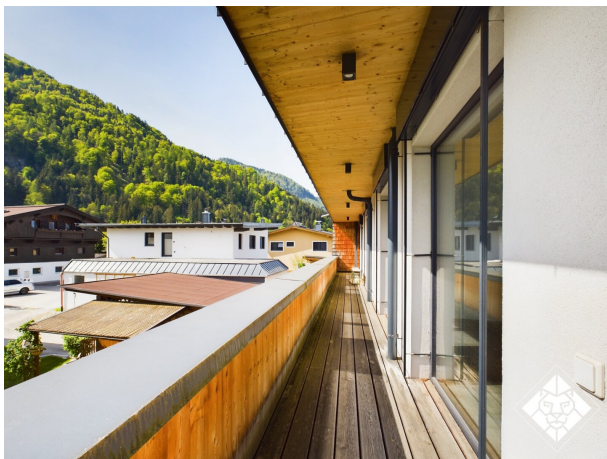
















ZEFER IMMOBILIEN

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

214,36 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

3,1 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

 Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

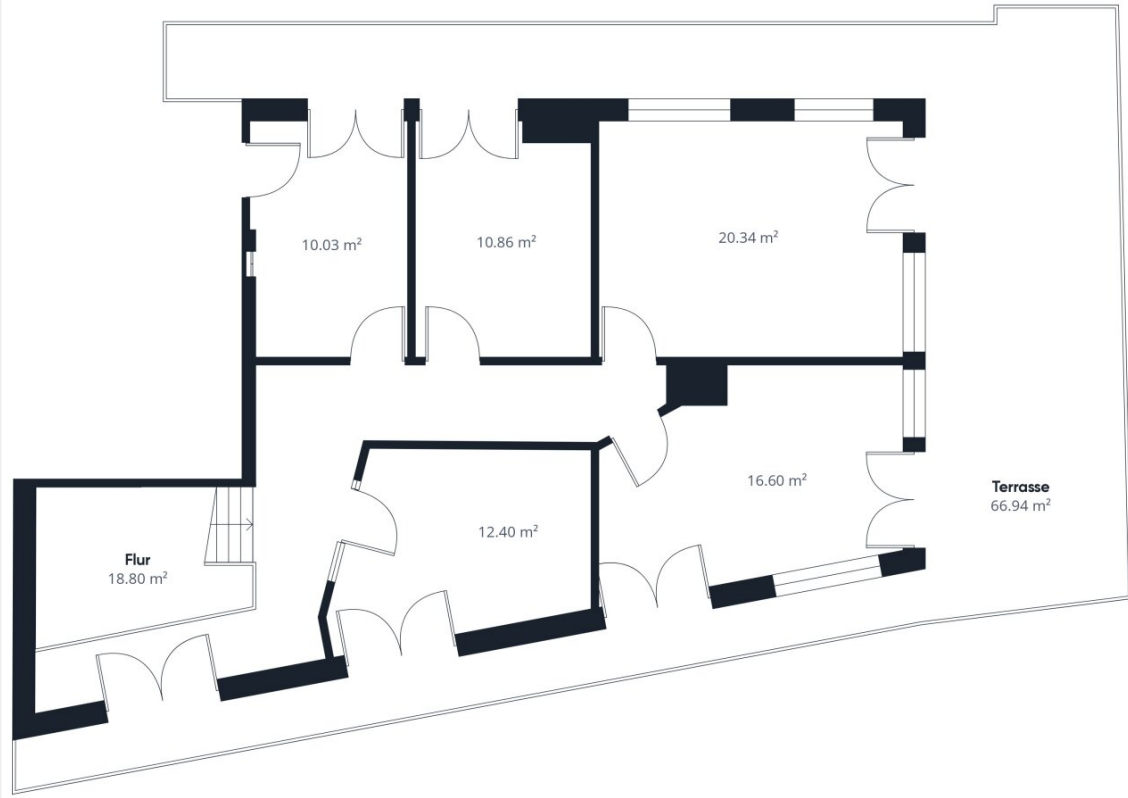
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

GIRAFFE 360





ZEF IMMOBILIEN



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
89.1 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alle mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

GIRAFFE 360

Stock 1



## Objektbeschreibung

### **Exklusiv bei Zefi Immobilien - Neuwertige Büro- und Geschäftsfläche im Grünen mit Möglichkeit zur Eigenheimentwicklung**

Das Objekt aus dem Baujahr 2014 liegt im ruhigen Teil Wörgls und umfasst eine Gesamtnutzfläche von ca. 295 m<sup>2</sup>.

Das äußerst großzügige Erdgeschoss ist als Büro- und Gewerbefläche gewidmet und wurde auch als diese bewirtschaftet.

Im gesamten Objekt wurde auf eine behindertengerechte Bauweise geachtet, ebenso befinden sich auf allen Flächen Doppelböden für einen exzellenten Schallschutz. Darüber hinaus gibt es eine integrierte Wohnraumlüftung, die das gesamte Haus keimfrei hält und einen optimalen Frischluftaustausch gewährleistet.

Die Gewerbeeinheit punktet nicht nur mit ihrer großzügigen und offenen Bauweise, sondern bietet Ihren Mitarbeitern zukünftig auch eine wunderbare Pausen- und Erholungsmöglichkeit im hauseigenen Gärtchen.

In der Tiefgarage haben Sie ausreichend Platz um viele Kunden zu empfangen, denn das Gebäude hat **8 Stellplätze** im Preis inbegriffen. Weitere können problemlos zusätzlich erworben werden.

Ein geräumiges Lager, sowie eine Kellerfläche sind vorhanden.

Direkt vom Erdgeschoss gelangen Sie ins Obergeschoss dieser Immobilie. Hier können sind weitere hochwertige Büros mit sehr guter Ausstattung bauen und finden dort sogar einen Tresor für den Unternehmenserfolg. Unter Umständen könnte dieser Bereich baulich abgetrennt und als Wohnraum genutzt werden.

Eine Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne Umland lädt ein, von hier aus in die Ferne zu schweifen.

So kann arbeiten doch richtig Spaß machen...einfach eine **ALL-IN-ONE-TRAUM-Lösung!**

Für weitere An- und Rückfragen melden Sie sich gerne bei uns. Wir helfen Ihnen weiter.

### **Ausstattung:**

- 295 m<sup>2</sup> Netto-Nutzfläche

- 8 PKW-Stellplätze
- eigener Garten
- Terrasse
- große Keller und Lagerfläche
- Doppelböden
- hochwertige Ausstattung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- BUS-System
- Personenlift vorhanden
- große und helle Büroräume
- behindertengerechte Sanitäreinrichtungen
- modernes Äußeres mit Tiroler Charme

Weitere spannende Immobilienangebote finden Sie unter [zefi.at](https://zefi.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap