

**++schönes, modernisiertes Bürohaus mit Garten in zentraler Lage++**



**Objektnummer: 11623**

**Eine Immobilie von Bischof Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürohaus         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8750 Judenburg                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 271,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 81,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,03                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 649.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Beate Rinner**

Bischof Immobilien Ges.m.b.H  
Burggasse 132  
8750 Judenburg

T +43 / 3572 / 86 88 2  
H +43 / 664 / 34 33 497

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







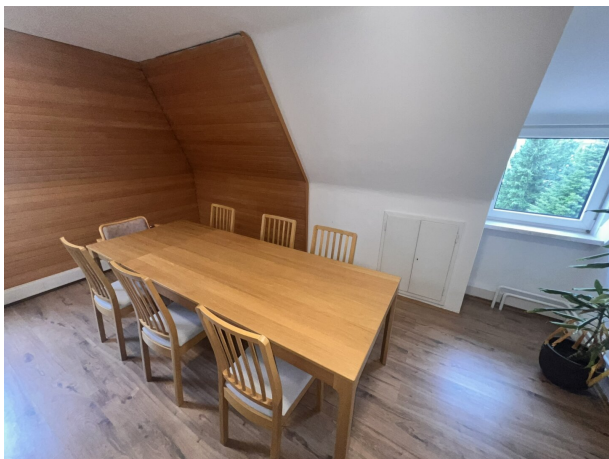






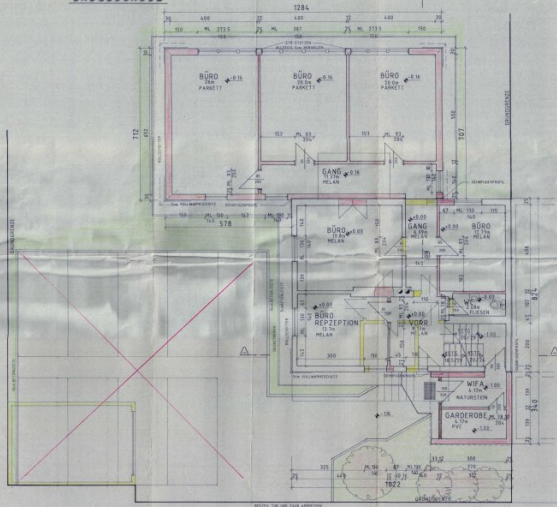




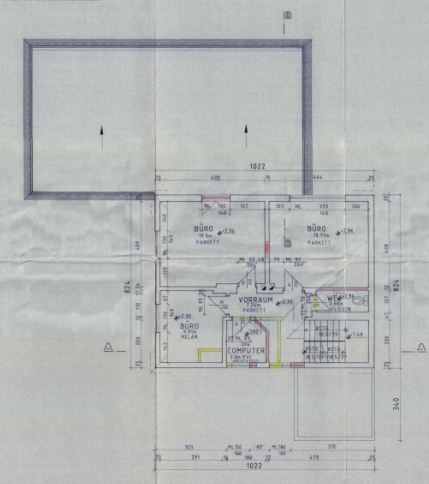




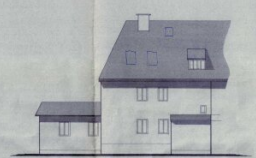
**ERDGESCHOSZ**



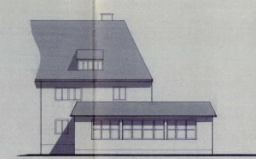
**OBERGECHOSZ**



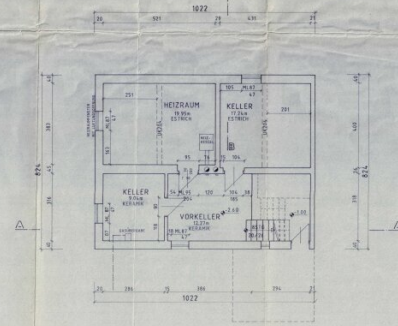
**NORD**



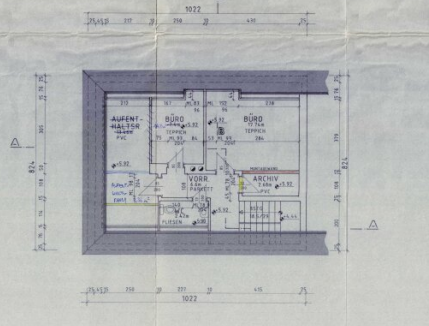
**SÜD**



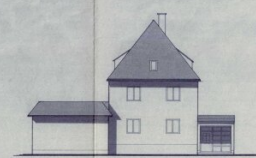
**KELLERGESCHOSZ**



**DACHGESCHOSZ**



**OST**



## Objektbeschreibung

**++ Sie suchen einen neuen Betriebsstandort / ein Bürogebäude, wo Sie auch wohnen könnten? ++**

**Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Die gute Stadtlage spricht für sich!**

**Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.**

Ab sofort steht ein **sehr schönes Bürohaus** in sehr guter, **zentraler Stadtlage** mit **guter Anbindung an die S36** zum Verkauf! Die Murtal Schnellstraße S36 ist eine Schnellstraße in der Steiermark und eine wichtige Nord-Süd-Achse in Österreich. Die S36 beginnt am Knoten St. Michael in direkter Verlängerung der Semmering Schnellstraße S6 und führt derzeit bis Judenburg-West.

Die Grundstücke sind im geltenden Flächenwidmungsplan als Bauland der Kategorie "**Allgemeines Wohngebiet**" mit einer zulässigen **Bebauungsdichte von 0,2 - 1.0** ausgewiesen. Sie liegen in der Judenburger Ortsbilschutzzzone.

Die **Zufahrt** verläuft **über öffentliches Gut** und es befinden sich **zahlreiche Abstellflächen für Fahrzeuge** direkt auf dem dazugehörigem Grundstück, direkt vor dem Haus. Angestellte und Kunden können bequem parken.

Die Liegenschaft wurde **professionell modernisiert** und wäre bestens geeignet, sofort einen Standort zu eröffnen. **Klimatisierte Büroräume** und Büromobiliar, welches vom **Tischler eingebaut** worden ist, tragen zum guten Raumklima bei. Tolle **Marmorböden** schaffen eine angenehme Atmosphäre. Es befinden sich **zwei ausgestattete Küchen** im Gebäude, welche sofort nutzbar sind. Das Haus - und auch der nachträgliche Zubau - ist **unterkellert**. Diese Flächen können bestens als **Archiv- und Lagerfläche** genutzt werden.

Eine **Photovoltaikanlage** mit 5 kW wurde bereits am Dach installiert.

**Weitere Informationen sehr gerne über unser Büro - es wurde für Sie ein ausführliches Expose vorbereitet!**

**Kontaktieren Sie uns direkt und vereinbaren Sie außerdem einen kostenlosen, unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort!**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap