

**Hochwertiges Büro- und Praxisgebäude mit Lagerhalle auf  
1800m<sup>2</sup> in Top-Lage von St. Georgen im Attergau.**



**Objektnummer: 7819/62**

**Eine Immobilie von E.R. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4880 St. Georgen im Attergau
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Lagerfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	24
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alen Rizvic**

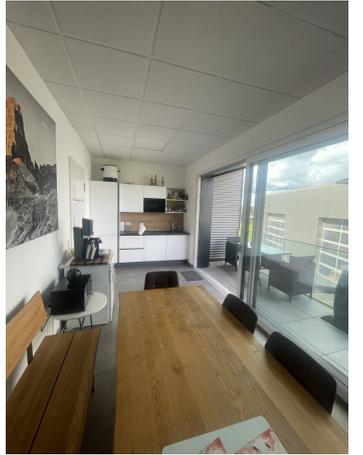
E.R. Immobilien GmbH  
Doktor-Anton-Bruckner-Straße 34  
4840 Vöcklabruck

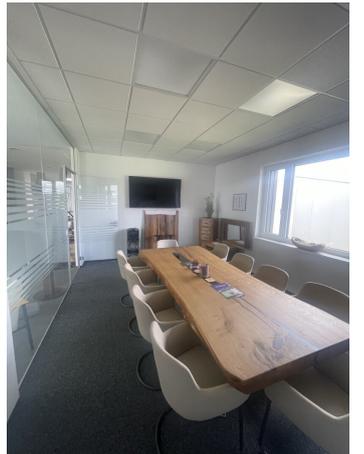
T +43 6601114323

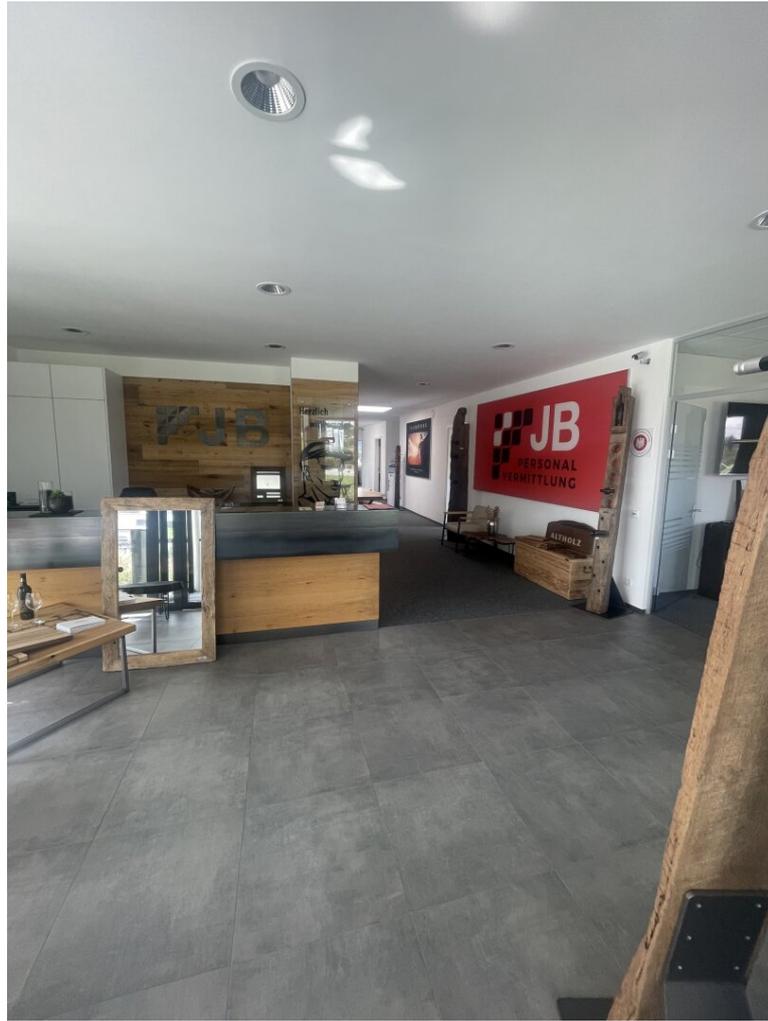
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

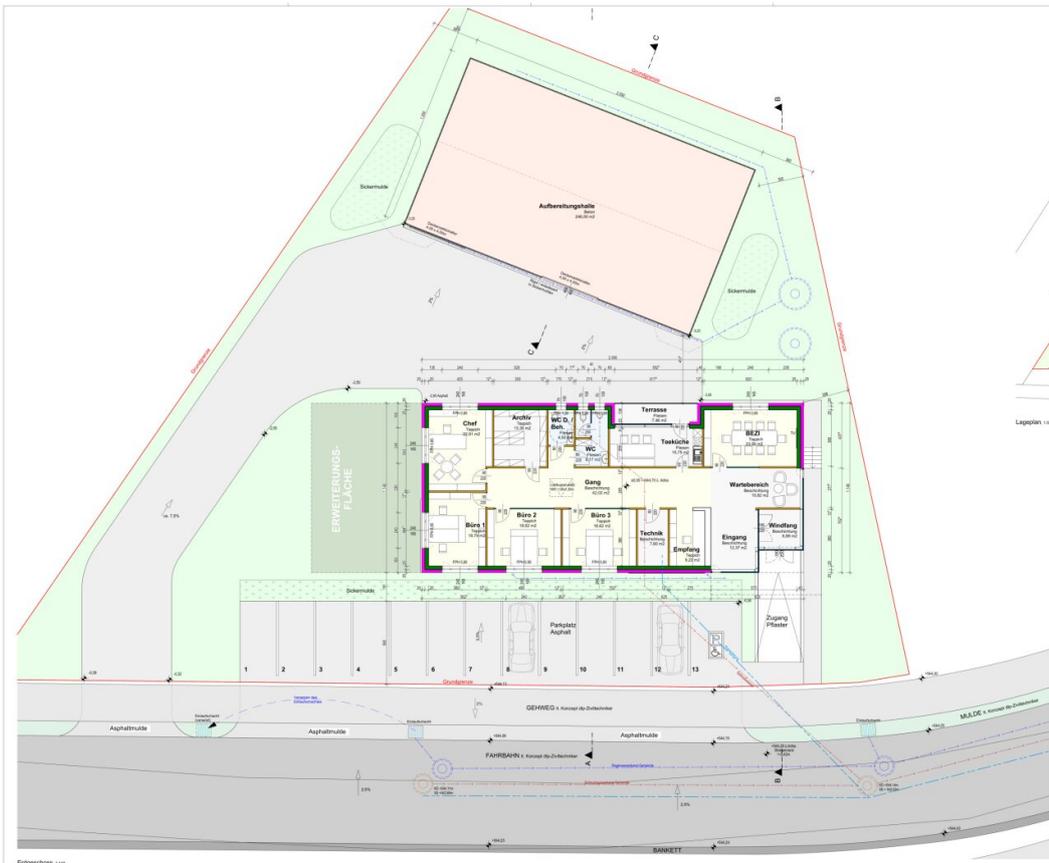
termin zur











Lageplan 1:100

**LEGENDE**

<span style="color: red;">■</span> Bauelement (Decke/NEZ)	<span style="color: green;">■</span> Stützkonstrukt	<span style="color: blue;">---</span> Fußweg
<span style="color: yellow;">■</span> Boden	<span style="color: cyan;">■</span> Mauer	<span style="color: magenta;">---</span> Brandabschnitt
<span style="color: orange;">■</span> Abkühl	<span style="color: purple;">■</span> Dach	<span style="color: brown;">---</span> Freigabefreiweg
<span style="color: pink;">■</span> Erdbeuge/Art	<span style="color: grey;">■</span> Keller	<span style="color: black;">---</span> Schuttbereich
<span style="color: lightblue;">■</span> Erdbeuge/Art	<span style="color: black;">■</span> Glas	<span style="color: red;">---</span> Regenwasser
<span style="color: lightgreen;">■</span> Erdbeuge/Art	<span style="color: black;">■</span> Metall	<span style="color: blue;">---</span> Entwässerung
<span style="color: lightyellow;">■</span> Erdbeuge/Art	<span style="color: black;">■</span> Holz	<span style="color: red;">---</span> Grundstück

**EINREICHPLAN**

BAUVORHABEN	NRG
	EGZ
BAUWERBER	GRUNDEIGENTUMER
BAMMER Jürgen St. Georgen	
BEHÖRDE	BAUFÜHRER

PLANNUMMER

**Entwurf:**  
Grundriss und Lageplan  
07.06.2019

PLANNUMMER

Methode	
Plan-Nr.	1/01
Datum	07.06.2019
Objekt	
Proj. Nr.	

PLANNUMMER

**INDUSTRIEBAUZONE**

INDUSTRIEBAUZONE GmbH  
Industriepark St. Georgen  
7430 Metzingen  
Tel. 07141 2007-0  
www.industrie-bauzone.de

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro- oder Praxisstandort in St. Georgen im Attergau, Oberösterreich! Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen eine beeindruckende Fläche von 1800m<sup>2</sup> und ist ideal für Unternehmen, die auf der Suche nach einem modernen und gut ausgestatteten Arbeitsplatz sind. Mit einem Kaufpreis von 1.500.000,00 € inkl. Ust. bietet diese Immobilie ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet alle Annehmlichkeiten, die Sie für ein erfolgreiches Geschäft benötigen. Die Bürofläche ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für Ihre Mitarbeiter und Arbeitsbereiche. Der Boden ist mit hochwertigen Fliesen und Teppichböden ausgestattet, die nicht nur elegant aussehen, sondern auch langlebig und pflegeleicht sind.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, der einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft bietet und ein idealer Ort für eine kurze Pause oder ein entspanntes Mittagessen ist. Die Bürofläche verfügt außerdem über 24 Stellplätze, was Ihren Mitarbeitern und Kunden ausreichend Parkmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie ist mit modernster Technik ausgestattet, darunter eine Fußbodenheizung und eine Zentralheizung, die für eine angenehme Arbeitsatmosphäre sorgen. Sie verfügt auch über eine Einbauküche, die ideal für die Zubereitung von Mahlzeiten oder für die Kaffeepause geeignet ist. Eine DV-/EDV-Verkabelung ist ebenfalls vorhanden, um Ihre IT-Infrastruktur schnell und einfach zu installieren.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal, da sie eine gute Verkehrsanbindung bietet. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und macht es sowohl für Ihre Mitarbeiter als auch für Ihre Kunden bequem, Sie zu erreichen. Für Familien ist diese Immobilie auch ideal, da sie sich in der Nähe von Schulen und Kindergärten befindet.

Zusätzlich zu all diesen Annehmlichkeiten verfügt die Immobilie auch über ein Carport und einen zusätzlichen Parkplatz, um Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt unterzubringen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Büro- und Praxisfläche in St. Georgen im Attergau die perfekte Wahl für Unternehmen ist, die nach einem modernen und gut ausgestatteten Arbeitsplatz suchen. Mit allen Annehmlichkeiten und einer idealen Lage bietet diese Immobilie alles, was Sie für ein erfolgreiches Geschäft benötigen. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute diese einzigartige Gelegenheit, Ihr Unternehmen zu einem neuen Erfolg zu führen!

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 <3.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <5.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap