

Gmunden: voll ausgestattetes Büro + Lagerhalle zum Verkauf. Zusätzliche Einnahmen durch Vermietung. 70 Parkplätze.



WOHN WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
TRAUM BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

Objektnummer: 5576/3199

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	1977
Zustand:	Voll_saniert
Gesamtfläche:	598,43 m ²
Lagerfläche:	145,55 m ²
Bürofläche:	452,88 m ²
WC:	3
Heizwärmebedarf:	G 375,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	975.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Pessl

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

T +43 699 11332223

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



WOHN WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
REALTUM BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | ND



WOHN WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
REALTUM BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | ND

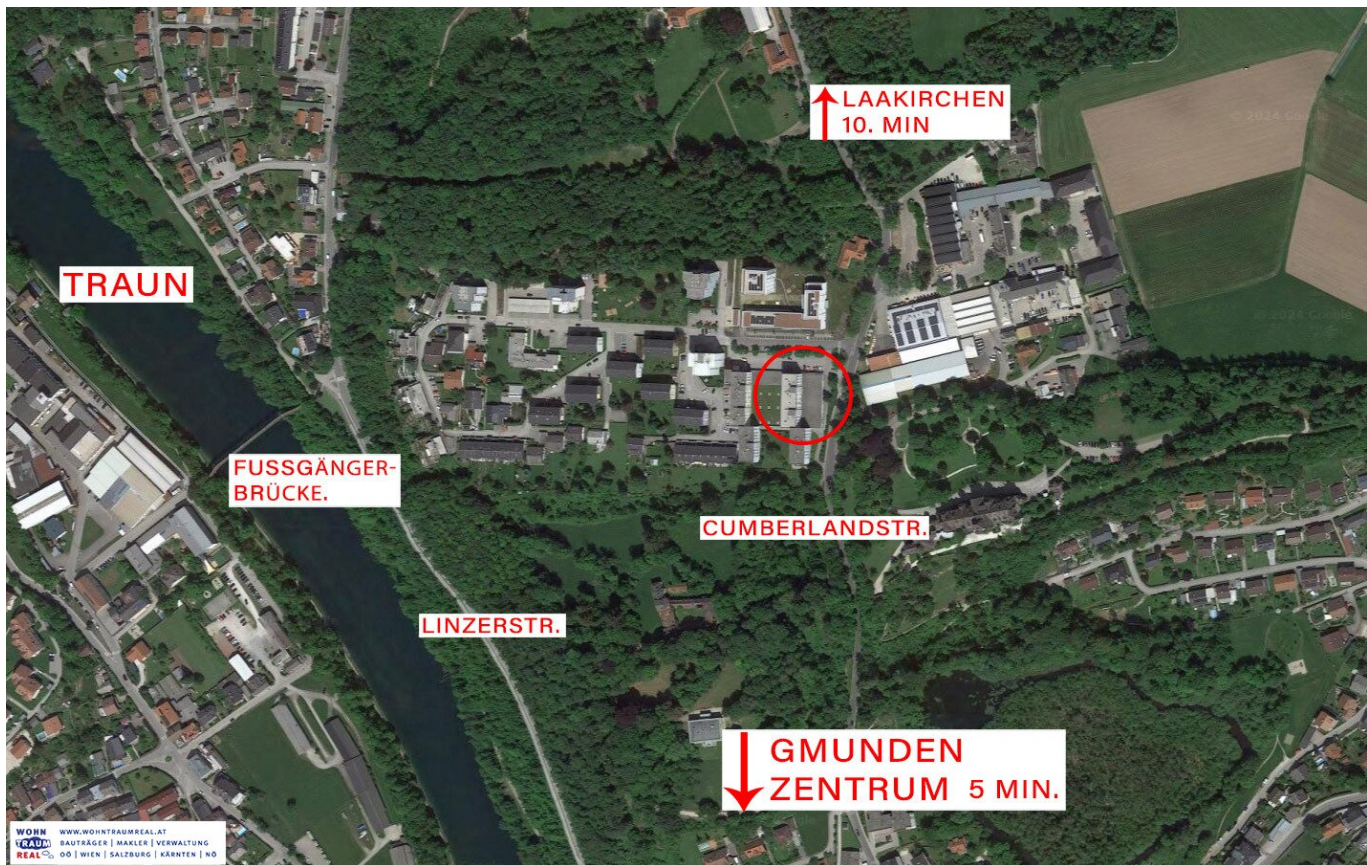


WOHN WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
REALTUM BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | ND









TRAUN

FUSSGÄNGER-
BRÜCKE.

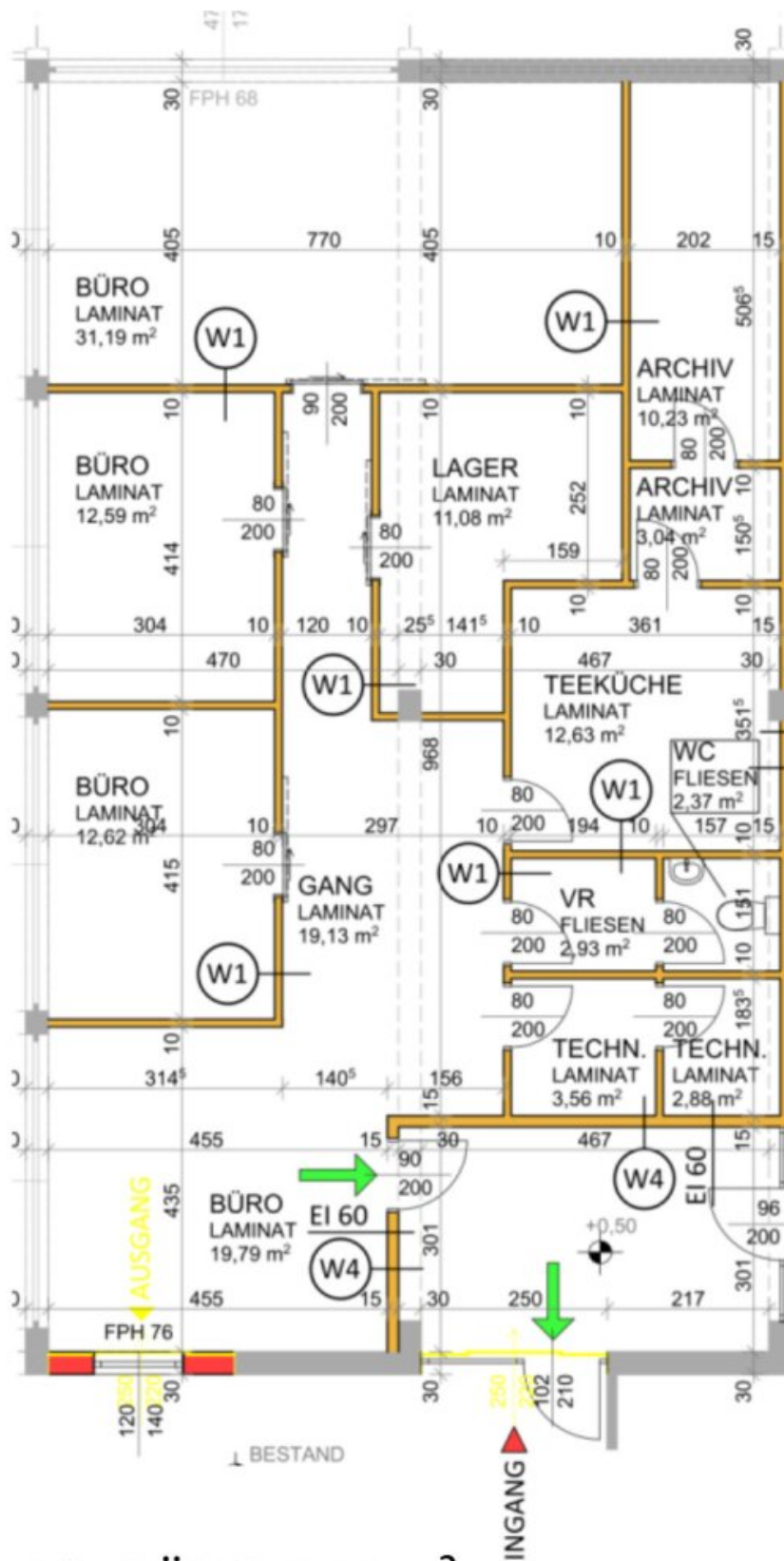
LINZERSTR.

CUMBERLANDSTR.

↑ LAAKIRCHEN
10. MIN

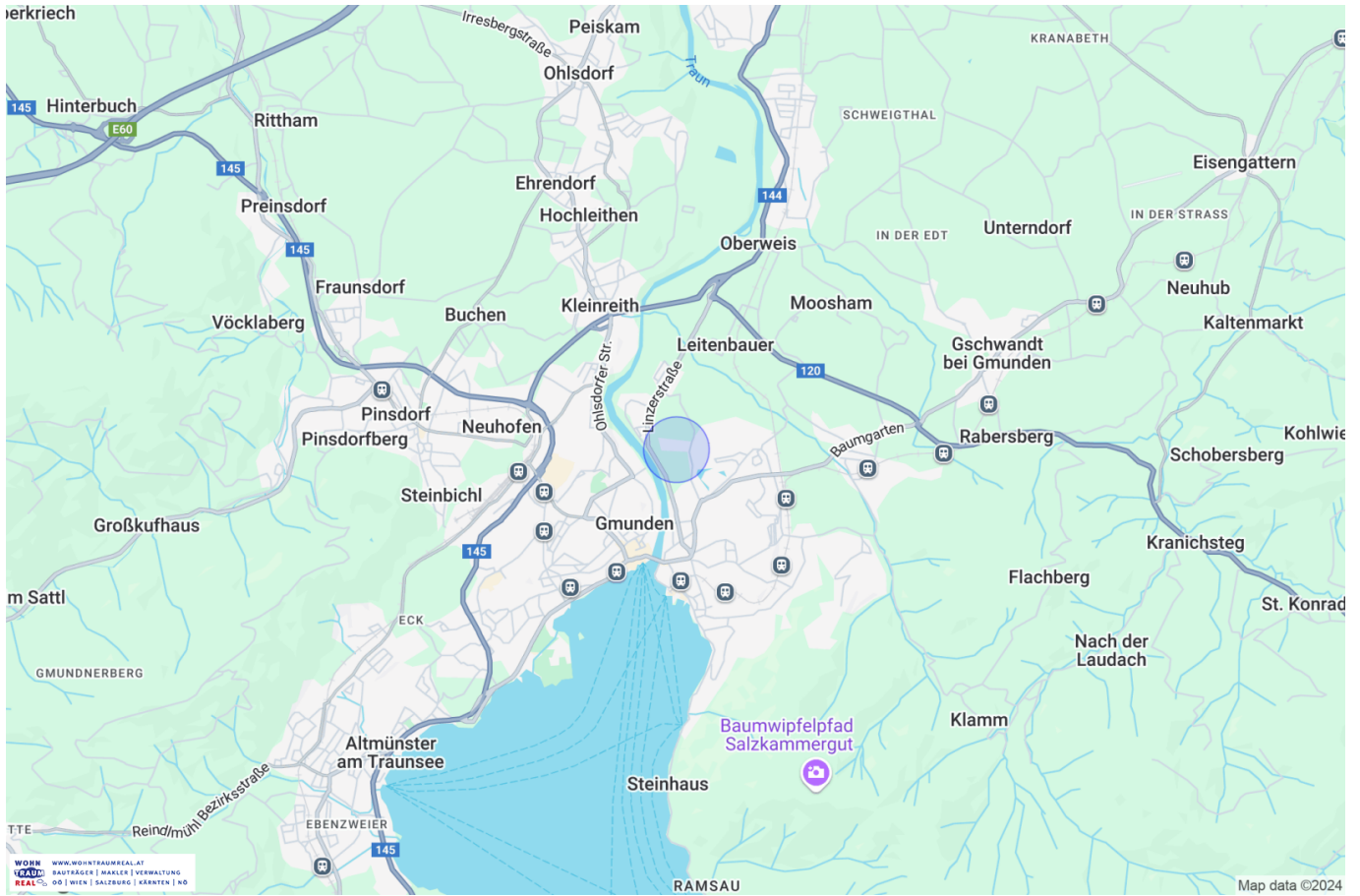
↓ GMUNDEN
ZENTRUM 5 MIN.

WOHN  WWW.WOHNRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL  00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



Top 1" - Büro: 144 m²

WOHN WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
TRAUM BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



Objektbeschreibung

"Cumberlandpark 1a" Gmunden: 144 m² Bürofläche zu verkaufen, 2023 vollsaniert und neu eingerichtet

Eignet sich auch perfekt als Praxis. Zusätzlich kaufen sie weitere Räume in Vermietung mit lukrativen Mieteinnahmen PLUS eine freie, beheizte Lagerhalle mit über 145 m² Fläche. Vollsaniert 2023 mit einer Gesamtfläche von knapp 600 m² für € 975.000.- VB.

Das Bürogebäude liegt in bester Lage nur 5 Autominuten vom Gmunder Stadtzentrum entfernt. Auf gesamt 598,43 m² **Bruttogesamtfläche** befinden sich 5 separate Räumlichkeiten mit Flächen von 66 bis 145 m². Drei dieser 5 Räume sind als Büro-/Geschäftsfläche bzw. an Vereine vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen. Die zwei flächenmäßig größten Räume stehen bei Kauf dieses Objekts zur freien Verfügung. Es handelt sich um eine vollsanierte, eingerichtete und toll ausgestattete **Bürofläche mit 144 m²**, mit 3 separaten Räumen und einem großen Meetingraum. Ideal für Ihr Büro oder Praxis. Das zweite freie Objekt ist eine **145 m² große Lagerhalle** mit eigenem Aussenzugang, welche viele Nutzungsmöglichkeiten bietet oder ebenfalls vermietet werden kann.

Ein großer Parkplatz vor dem Gebäude bietet 70 Parkplätze zur Mitnutzung.

Vollsanierung 2023 ink. neuer Türen und Fenster

Das Gebäude wurde 2023 grundsaniert und ausgebaut. Böden, Fenster und Türen sind damit neuwertig. Haustechnik auf dem neuesten Stand.

Ausstattung:

- 5 einzeln zu vermietende Objekte
- neue WC Anlage
- moderne Heiz- und Regeltechnik
- zentraler Stromschaltkasten mit Smart-Metern für alle Räume

- Eingangsbereich mit Glastüren
- **großer Parkplatz mit über 70 Stellplätzen**, welche Kunden, Besuchern und Mietern des Bürokomplexes zur Verfügung stehen

Aufteilung Räumlichkeiten:

Kontaktieren Sie uns für das aktuelle Nutzwertgutachten (April 2023), detaillierte Gebäudepläne und alle weiteren Informationen!

TOP 1 - BÜRO (144 m²) - FREI:

großes, voll ausgestattetes Büro mit 4 einzelnen Räumen inkl. 1 großer Besprechungsraum, Archivraum, Lagerraum, Teeküche, Technikraum und einem Eingangsbereich mit Vorraum und Garderobe.

Raumaufteilung:

Büro	19,79
Gang	19,13
Technik	3,56
Technik	2,88
Vorraum	2,93
WC	2,37
Teeküche	12,63
Archiv	3,04
Archiv	10,23
Büro	31,19
Büro	12,59
Büro	12,62
Lagerraum	11,08

TOP 2 (66,60 m²), TOP 3 (66,50 m²), TOP 4 (70,80 m²):

vermietet an Vereine und Dienstleister

TOP 5 LAGERHALLE (145,55 m²): FREI

beheizt, derzeit genutzt als Lager.

Allgemeine Räumlichkeiten:

WC Anlage inkl. Vorraum (ca. 20 m²) barrierefrei, inkl. Vorraum mit 2 Waschbecken, 2 separaten WCs und abgetrennt davon 3 Pissoirs

Gang (82,08 m²)

Aufwände und Einnahmen:

Auf Anfrage erhalten Sie alle näheren Informationen sowie Einsicht in Mieteinnahmen, Betriebskosten Vorschreibung, den genauen Bauplan inkl. aller vorgenommenen Sanierungen.

Bei konkretem Interesse vereinbaren wir einen zeitnahen Besichtigungstermin gemeinsam vor Ort.

Interessiert an dieser nachhaltigen Investition? Kontaktieren Sie mich:

Jürgen Pessl, akad. Immobilienmanager

Geschäftsführer Wohntraumreal GmbH

[+43 669 11 33 22 23](tel:+4366911332223)

j.pessl@wohntraumreal.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap