

## **Moderne Gewerbefläche mit großzügiger Belichtung und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten**



**Objektnummer: 5738/1826**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4481 Asten
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	344,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.950,00 €
<b>USt.:</b>	790,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nathalie Kapl

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

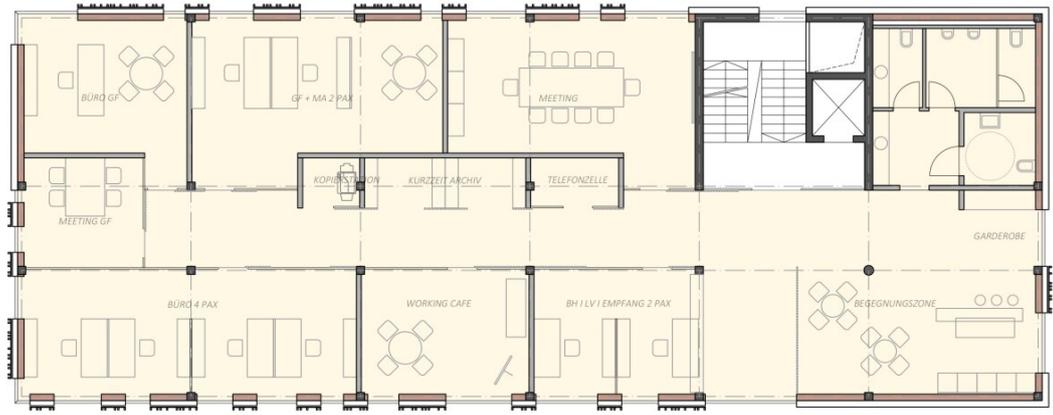
T +43 732 66 51 80  
H +43 664 461 54 45

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









1:100 [A3]

30.03.2023

**OBERMAIR ARCHITEKT**  
staatlich befugter und besoldeter Ziviltechniker

**ARCHITEKT DI MICHAEL OBERMAIR**  
L-WERNDL-STRASSE 27 4400 Steyr  
 T +43 7252 91 211

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese hochmoderne Gewerbefläche in Asten wird im Sommer 2025 fertiggestellt und bietet ein herausragendes Arbeitsumfeld für Ihr Unternehmen. Das Gebäude besticht durch ein zeitgemäßes Design mit klaren Linien und großen Fensterflächen, die für eine angenehme natürliche Belichtung sorgen.

Die zu vermietende Bürofläche erstreckt sich über das gesamte erste Obergeschoss und umfasst großzügige ca. 345 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen ein zugeordneter Lagerraum mit ca. 77 m<sup>2</sup> sowie ein Serverraum zur Verfügung. Der Grundrissplan veranschaulicht, wie die Räumlichkeiten gestaltet werden können. Da sich die Immobilie noch im Rohbau befindet, haben Sie die Möglichkeit, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu planen und anzupassen.

Die Immobilie wird mittels Luftwärmepumpe beheizt und verfügt über eine energieeffiziente Fußbodenheizung. Zusätzlich sorgt eine Deckenkühlung über Photovoltaik für ein behagliches Raumklima, das sowohl im Sommer als auch im Winter Komfort bietet. Ein Teil des Strombedarfs wird durch die hauseigene PV-Anlage gedeckt, was zu einer nachhaltigen Energieversorgung beiträgt.

Carports und Außenstellplätze stehen zur Verfügung und können je nach Bedarf angemietet werden. Zudem sind Ladestationen für Elektroautos vorhanden, was modernen Unternehmen mit ökologischem Bewusstsein entgegenkommt.

Das Gebäude erstreckt sich entlang der Wiener Straße am Stadtrand von Asten. Diese Lage bietet eine exzellente Anbindung an die Stadt und die umliegenden Verkehrswege. Nur wenige Autominuten entfernt befindet sich die Autobahn, was eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner ermöglicht.

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen persönlichen Beratungstermin zu vereinbaren.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern um Visualisierungen handelt, die nicht exakt der tatsächlichen Ausführung entsprechen. Die Visualisierungen des Interieurs veranschaulichen eine mögliche Ausführung, die nicht im Mietpreis enthalten ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap