

## **Moderner Showroom mit Büro- und Lagerflächen in Ansfelden zu vermieten!**



**Objektnummer: 6244/605**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Lager
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4052 Ansfelden
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Nutzfläche:</b>	574,55 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 87,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,11
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	7.950,00 €

## Ihr Ansprechpartner



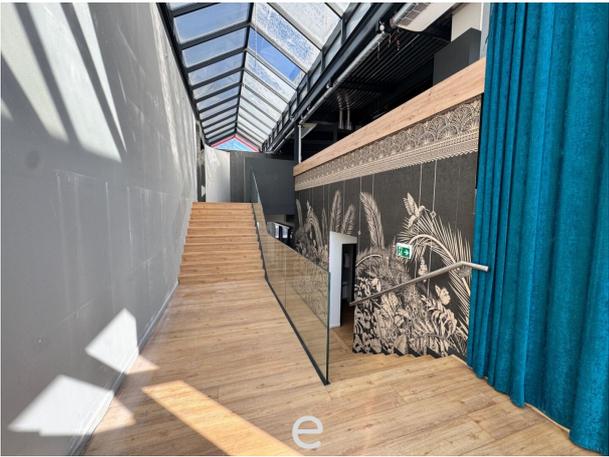
### **Stefan Schmiedseder**

eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

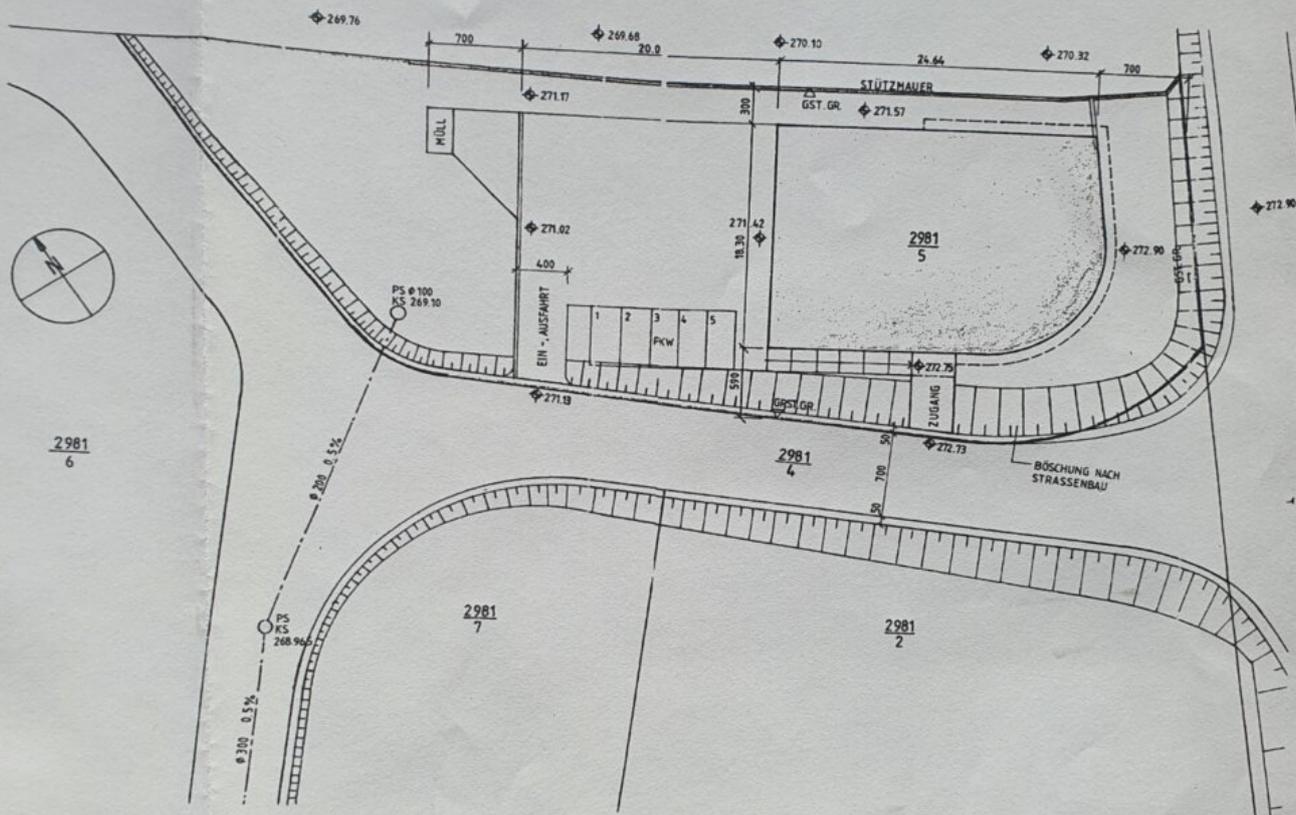
T +43 699 17204805

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







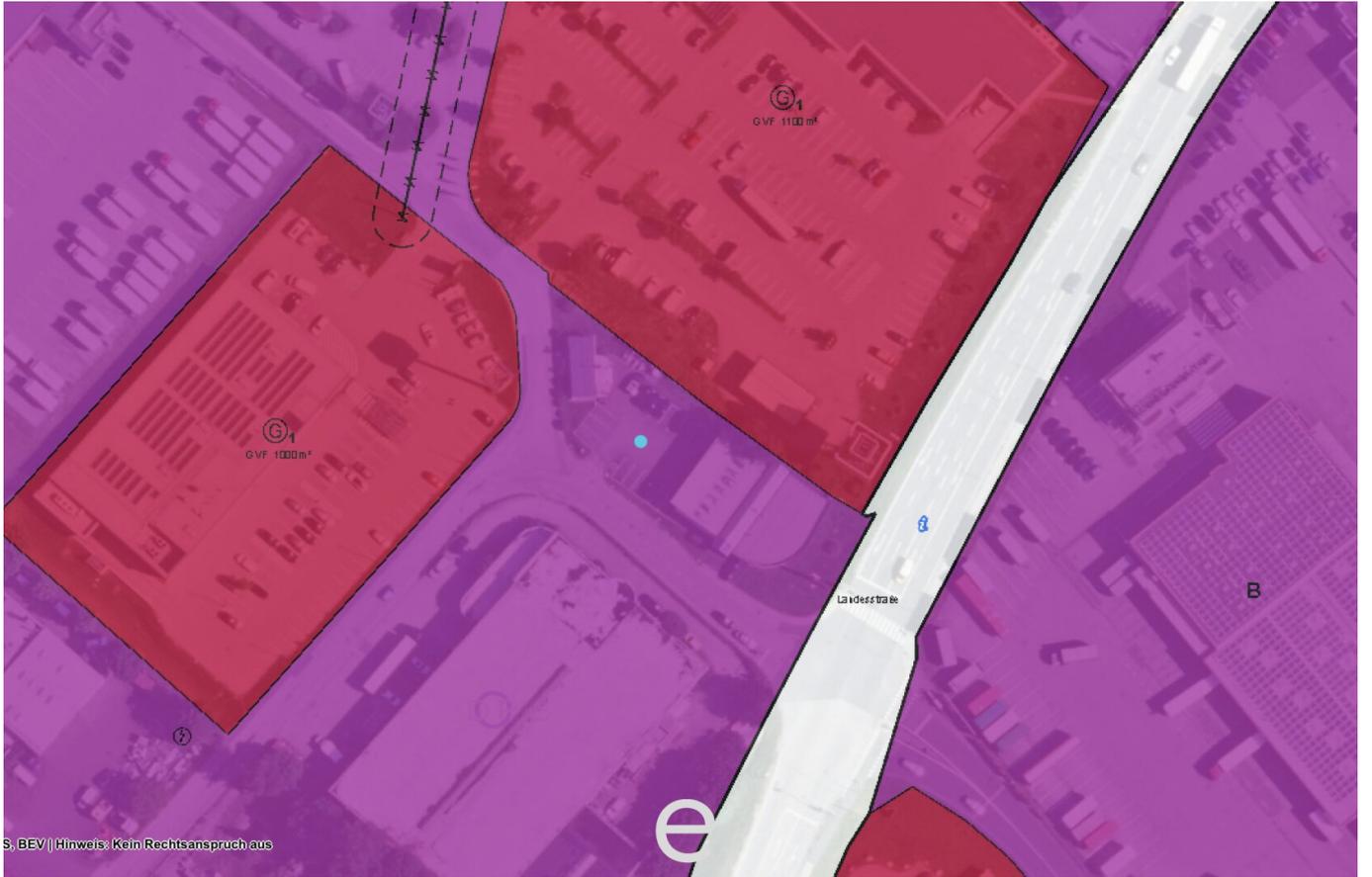


LAGEPLAN











S. BEV | Hinweis: Kein Rechtsanspruch aus

# Objektbeschreibung

Das **moderne Gewerbeobjekt** besticht durch eine **großzügige Glasfassade**, die eine helle und einladende Atmosphäre schafft. Die **Gesamtnutzfläche beträgt rd. 574,55m<sup>2</sup>** und bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit für unterschiedliche gewerbliche Anforderungen.

## **Obergeschoss**

*Flexibel nutzbare Räumlichkeiten:*

- bestehende Büroflächen von **rd. 63,76m<sup>2</sup>**
- aktueller Ausstellungsraum - von **rd. 128,90m<sup>2</sup>** - zur individuellen Nutzung

## **Untergeschoss:**

- Lager- u. Werkstattfläche von **rd. 266,70m<sup>2</sup>**
- **potentielle Büroflächen von rd. 24,20m<sup>2</sup>**
- *Zusätzliche Räumlichkeiten:* 3 WCs, 2 Waschräume, Garderobe

## **Details:**

- direkt im Gewerbepark, nahe der Autobahn A1
- zeitgemäße Architektur mit großzügigen Schaufensterflächen
- ausreichend Stellplätze vor dem Gebäude

Das Gebäude könnte potenziell für neue gewerbliche Nutzungen interessant sein, da es sich in einem etablierten Gewerbegebiet mit guter Verkehrsanbindung befindet.

## **Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

**Stefan Schmiedseder**, [0699/17204805](tel:069917204805)

**Haftungserklärung zum Inserat:** Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Die Grundrisspläne entsprechen nicht exakt dem Istzustand.

## **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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap