

**Unternehmeraktion - 2 Monate mietfrei- Geschäftsfläche in
Bruck Waasen/Peuerbach - viele Möglichkeiten - ca. 165
qm**



Objektnummer: 5753/516646887

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4722 Peuerbach
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	165,00 m ²
Lagerfläche:	11,43 m ²
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaltmiete (netto)	2.093,06 €
Kaltmiete	2.093,06 €
USt.:	418,61 €
Provisionsangabe:	

2.511,67 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Johann Gattermaier

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 11949413

H +43 699 11 94 94 13

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur







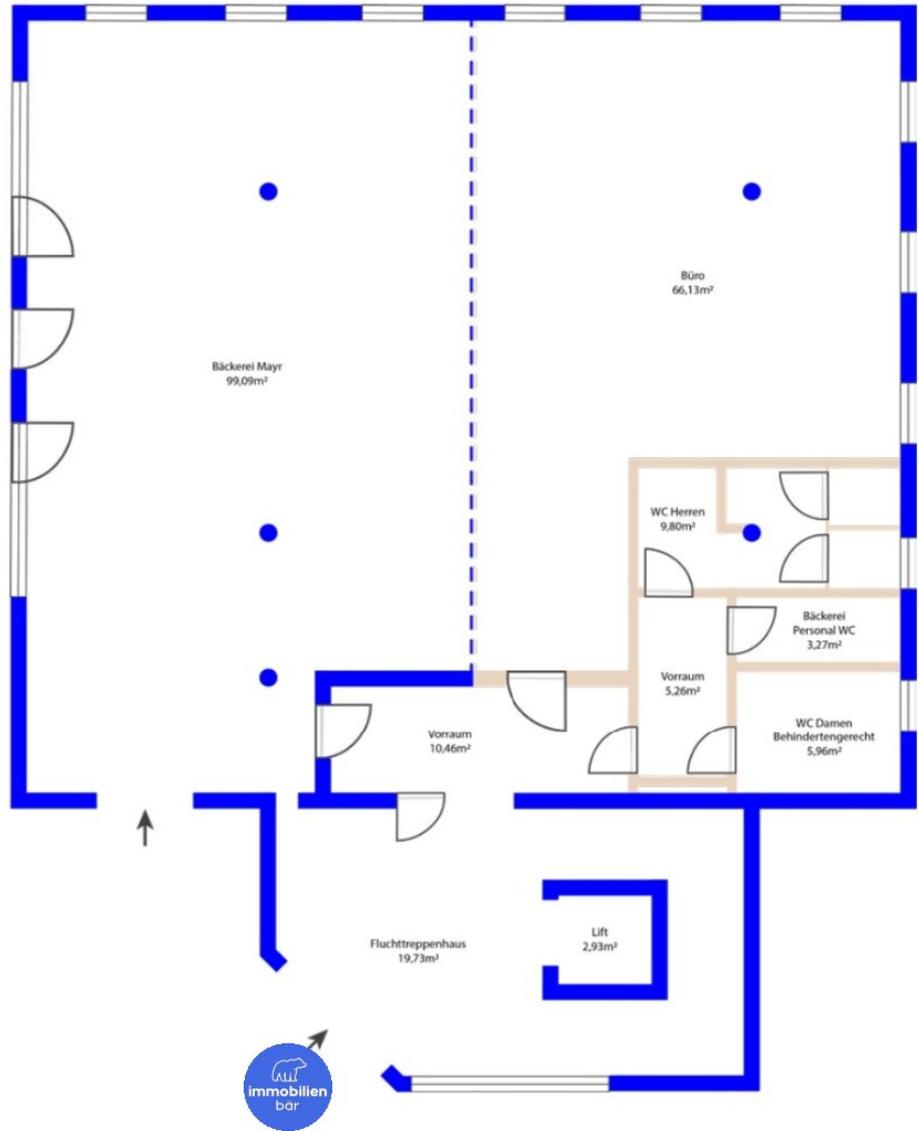




HASLEHNER
GRUPPE

EIN PROJEKT DER HASLEHNER GRUPPE

A red square graphic containing the Haslehner Gruppe logo and text. The logo consists of a white square with a stylized 'H' inside. Below the logo, the text "HASLEHNER" and "GRUPPE" are written in white. Below the red square, the text "EIN PROJEKT DER HASLEHNER GRUPPE" is written in white. A small blue circular logo with a house icon and the text "auf immobilien bar" is visible in the bottom right corner of the red square.



Objektbeschreibung

Unternehmeraktion:

- Unternehmer 2 Monate mietfrei

In Bruck-Waasen bei Peuerbach errichtete die Firma Haslehner ein modernes Gebäude inkl. Gewerbeflächen, die sich **auf drei Etagen aufteilen**.

Zwei der Geschäftslokale sind bereits vermietet. So trifft man auf eine **abwechslungsreiche** und freundliche **Gewerbegemeinschaft** im Gebäude. Zum Kosmetikstudio „Touch of Beauty“, und dem Augenarzt Dr. Schneiderbauer sollte sich noch ein weiteres Gewerbe gesellen. Frei stehen **2 große Räume**, die derzeit noch räumlich voneinander getrennt sind, aber mit einfachen Maßnahmen verbunden werden können.

Die Möglichkeiten für die Nutzung von diesem frei stehenden Geschäftslokal sind vielseitig. Denn auf **165m²** und zwei zusätzlichen Lagerräumen lassen sich viele Geschäftsideen in die Realität umsetzen. Direkt neben dem Haupteingang vom Gebäude oder über eine eigene elektrische Schiebetür befindet sich der Geschäftsraum mit viel Tageslichteinfall. Außerdem ist ein Lift im Gebäude, der genutzt werden kann. Die WC-Anlagen und der Vorräum zählen zudem zur Fläche. Die gesamte Fläche ist sehr praktisch aufgeteilt und wird vom Rest des Hauses durch eigene Zwischentüren und Vorräume gut abgetrennt. Ein Highlight ist die dazugehörige **Terrasse**, welche auch **barrierefrei** begehbar ist. Sie bietet Platz für Außenpräsentationen oder Sitzgelegenheiten. Ebenso ist ein **überdachter Parkplatz** inkludiert. Kund*innen finden ebenso die Möglichkeit für einen **Stellplatz** während ihres Besuchs.

Nutzungsmöglichkeiten:

ARZTPRAXIS. Aufgrund der barrierefreien Begehbarkeit und den großen getrennten Räumen mit eigenen Zugängen eignet sich die großzügige Fläche ideal für eine Arztpraxis inkl. Empfangsbereich und Warteraum. Die große Fläche kann in mehrere kleinen Behandlungsräume aufgeteilt werden. Große Fenster und Glasfronten machen die Räume hell und können auch gut belüftet werden. Eine Option auf eine Teilbarkeit mit anderen Ärzten ist dabei ebenso denkbar. Außerdem kann die Fläche mit Therapieräumen kombiniert werden, eine Gemeinschaftspraxis würde dahin gehend auch gut zur Mietergemeinschaft passen.

LABOR. Das Geschäftslokal bietet sich aufgrund seiner Lage und der tollen Aufteilung gut als Labor an. Es ist gut vom restlichen Objekt abgetrennt und kann flexible aufgeteilt werden. Auch die vorhandene Abluftanlage käme dem zugute. Mit flexibler Planung könnten auf dieser Fläche mehrere kleine Arbeitsbereiche geschaffen werden.

PRAXIS FÜR HEILBERUFE. Durch die großzügige Raumaufteilung eignet sich das Geschäftslokal ideal für eine Praxisnutzung. Ob Ergotherapie, Physiotherapie oder auch Logopädie, die Räumlichkeiten lassen sich ideal nutzen. Auch für Coachings, Psychotherapie oder ähnliche Berufssparten eignet sich das Lokal wunderbar.

PERSONAL TRAINING. Persönliches und individuelle Training gewinnt stets an Bedeutung. Das Geschäftslokal bietet sich wunderbar für die Nutzung als Ort zu Personal Training an. Hier sprechen die Raumaufteilung und Großzügigkeit für sich. Außerdem können mehrere kleine und große Trainingsgeräte aufgestellt werden

FRISEUR. Das weiträumige Geschäftslokal wäre auch für einen Friseursalon bestens geeignet und würde das angrenzende Kosmetikstudio hervorragend ergänzen. Die hellen Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für mehrere Arbeitsplätze.

BÜRO. Sie sind auf der Suche nach einem Office? Dann bietet sich das Geschäftslokal durch seine Lage und Aufteilung wunderbar an. Platz für mehrere Arbeitsplätze ist garantiert und auch für Besprechungen lässt sich ein Platz einrichten. Ganz individuell und modern nach Ihren Wünschen.

EIN SICHERER STANDORT Der Standort der Gewerbefläche ist gut frequentiert. So befindet sich das Gebäude direkt an der Ortszufahrt von Peuerbach an einer gut sichtbaren Stelle. Außerdem sichern viele größere Unternehmen im näheren Umkreis den Standort ab. Das Ziegelwerk Eder, die Firma Guntamatic, Starent Truck & Trailer, das Autohaus Pühringer und weitere Klein- und Mittelbetriebe finden sich im Umkreis wieder und bieten eine gute Grundlage für ein stabile Frequentierung. Über 4900 Einwohner*innen leben in der Gemeinde Peuerbach mit ihren zahlreichen kleineren Unterortschaften, die sich auf 39,41km² erstreckt. Touristische Attraktionen, Wanderwege und eine abwechslungsreiche Gastronomie ziehen außerdem viele Besucher*innen aus den benachbarten Gemeinden und Städten an und beleben Peuerbach.

Miete:

GL 1: € 1.359,82

GL 2: € 733,24

UST: € 418,61

Gesamtmiete: 2.511,67

BK/HK:

GF 1: € 504,00 (inkl. UST)

GF 2: € 306,88 (inkl. UST)

BK Gesamt: € 810,88

Gesamtbelastung: € 3.322,55/Monat

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <6.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap