

Flexibles Gewerbeobjekt mit Betriebswohnung direkt an der B1



Schauraum im Untergeschoss

Objektnummer: 1637/3376

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4800 Attnang-Puchheim
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	240,90 m²
Nutzfläche:	524,80 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	E 176,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

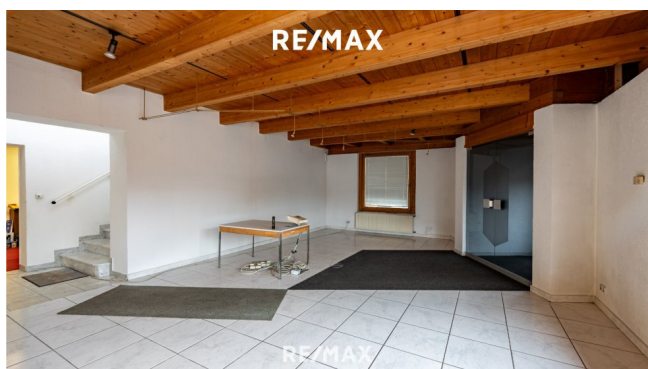
Ihr Ansprechpartner



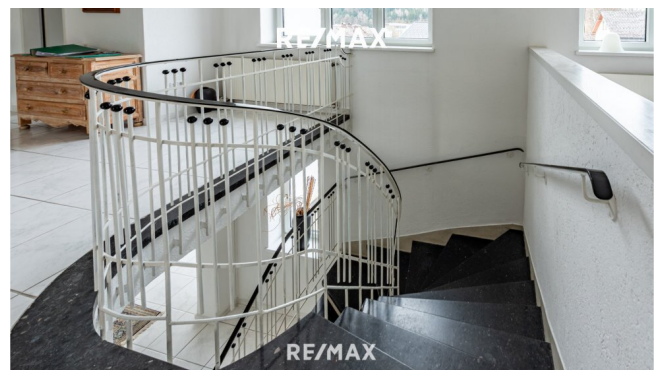
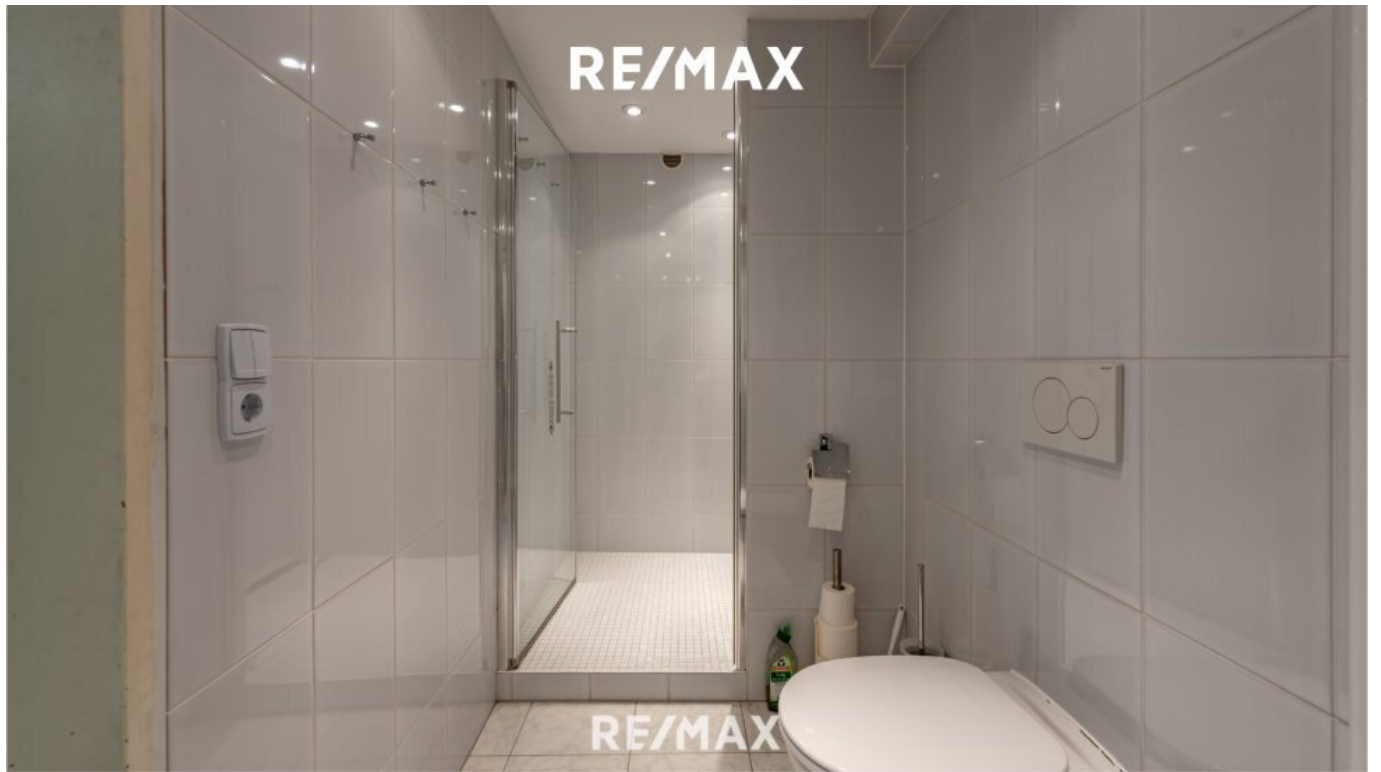
Mag. Nicole Swoboda

REMAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH
Stadtplatz 36
4840 Vöcklabruck

T +43 7672 22 1 22





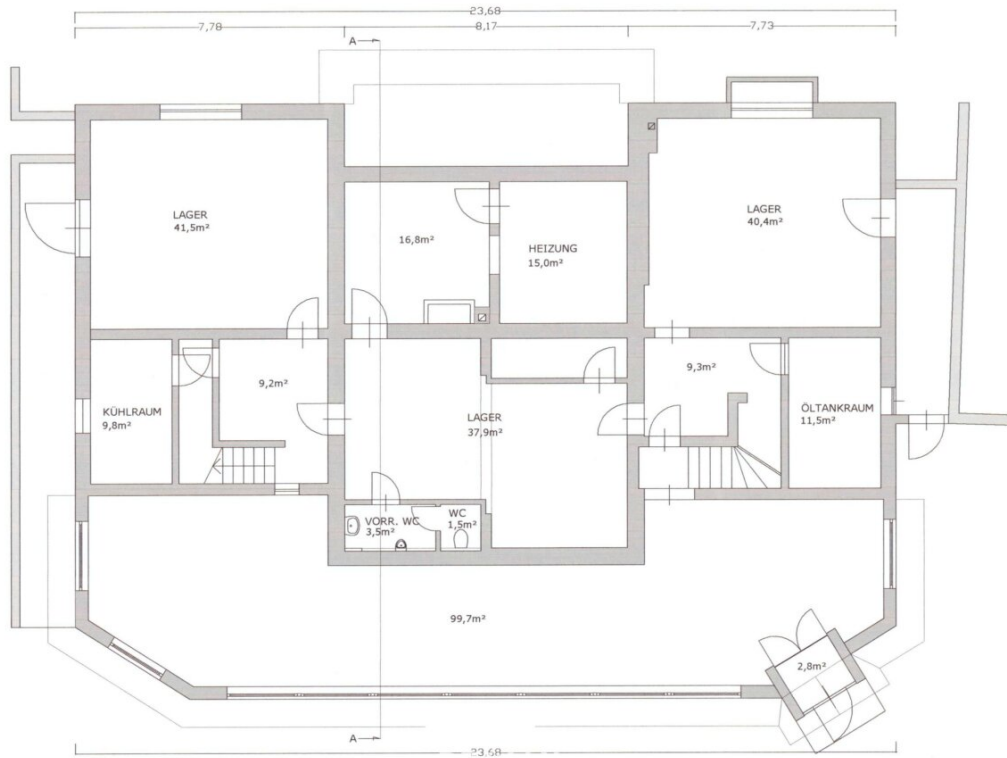




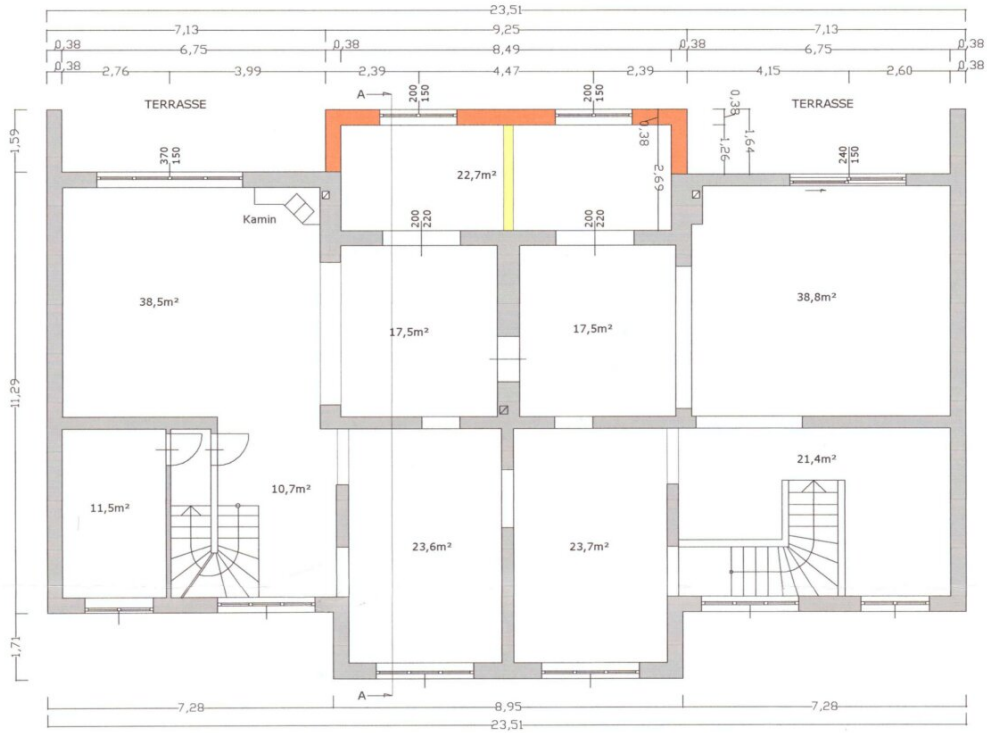




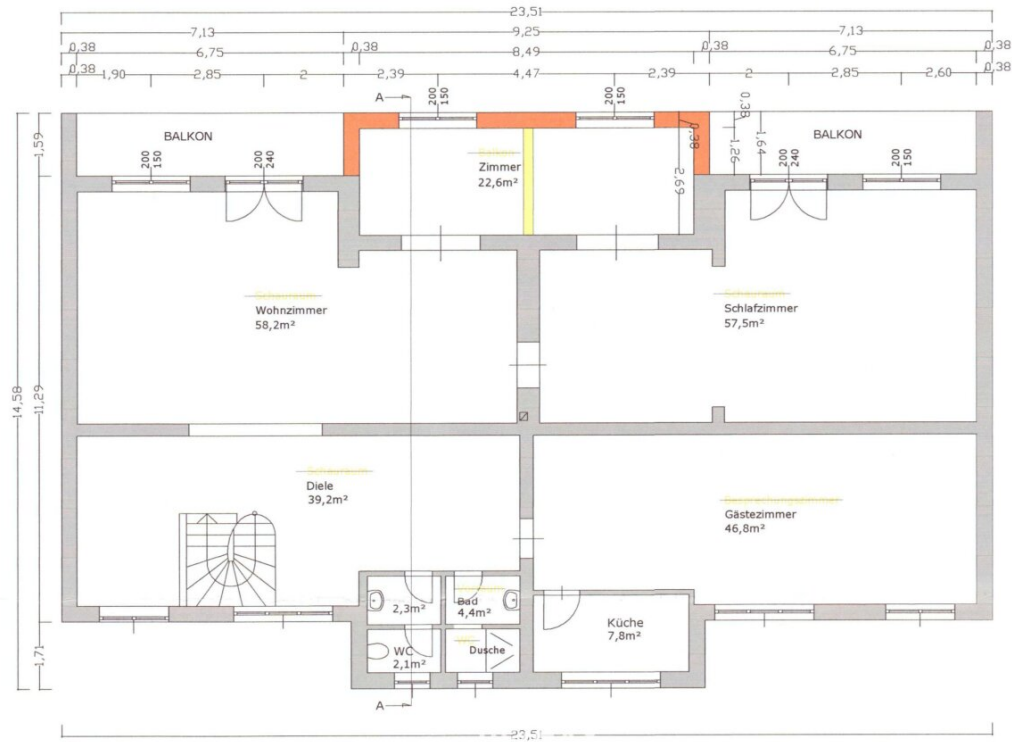
Untergeschoss - Schauraum



Erdgeschoss - Ausstellungsflächen



Obergeschoss - Betriebswohnung



Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbeimmobilie in bester Lage eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Unternehmen – kombiniert mit der seltenen Option, Wohnen und Arbeiten komfortabel unter einem Dach zu vereinen. Die Liegenschaft ist als „MB“ (Mischgebiet) gewidmet und bietet dadurch ein Höchstmaß an Flexibilität.

Im Obergeschoss befindet sich die derzeitige Betriebswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. **240,9 m²**. Fünf helle, vielseitig nutzbare Zimmer schaffen Raum für individuelle Lebens- und Arbeitskonzepte. Zwei nach Süden ausgerichtete Balkone sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl private Rückzugsorte als auch die Integration von Arbeitsbereichen – ideal für Unternehmer, die kurze Wege schätzen.

Das Erdgeschoss überzeugt mit großzügigen Flächen, die sich flexibel an Ihre geschäftlichen Anforderungen anpassen lassen. Ob moderne Büroräumlichkeiten, repräsentative Konferenzzonen, Verkaufsflächen oder praktische Lagerbereiche – hier sind Ihrer Gestaltung kaum Grenzen gesetzt. Zwei Terrassen bieten zusätzlich attraktive Aufenthaltsbereiche für Mitarbeiter und Kunden mit Blick ins Grüne.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Schauraum, der sich hervorragend für Ausstellungen oder Verkaufspräsentationen eignet. Ergänzt wird dieses Geschoss durch weitere vielseitig nutzbare Flächen, ideal für Lagerung, Werkstätten oder zusätzliche Geschäftsbereiche. Vor dem Gebäude stehen zudem ca. **5 PKW-Abstellplätze** zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Lage direkt an der **Bundesstraße B1**, die Ihrem Unternehmen maximale Sichtbarkeit sowie eine ausgezeichnete Erreichbarkeit garantiert. Die gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu weiteren Gewerbebetrieben und Wohngebieten machen diesen Standort besonders attraktiv.

Eine Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial für Unternehmer, die Wert auf Flexibilität, Sichtbarkeit und die Kombination von Arbeiten und Wohnen legen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihr individuelles Nutzungskonzept.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap