

**Erstbezug! Neubau-Geschäftsfläche mit Auslagenfront –  
Ausbau nach Ihren Ideen!**



**Objektnummer: 7834/239**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4320 Perg
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	452,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



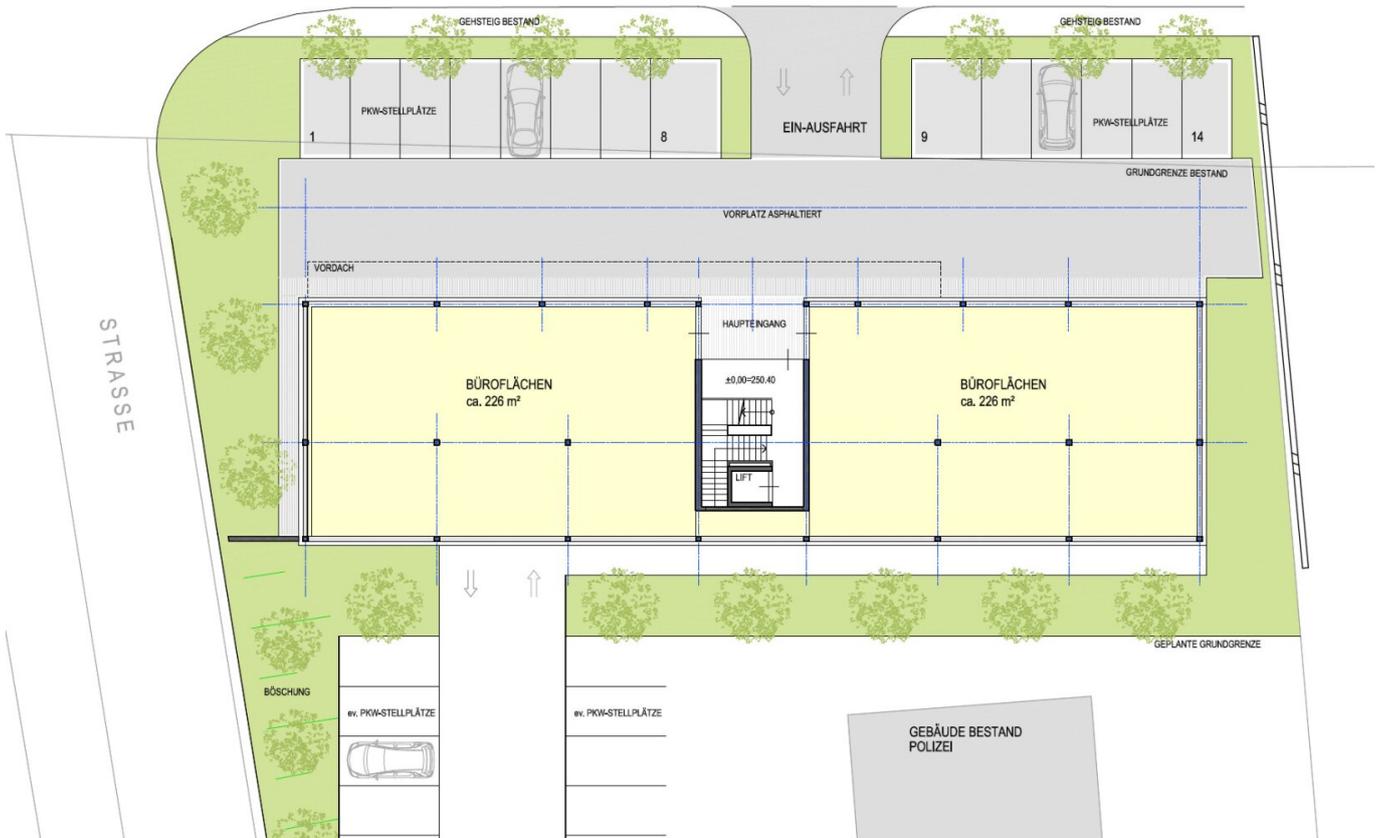
### **Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

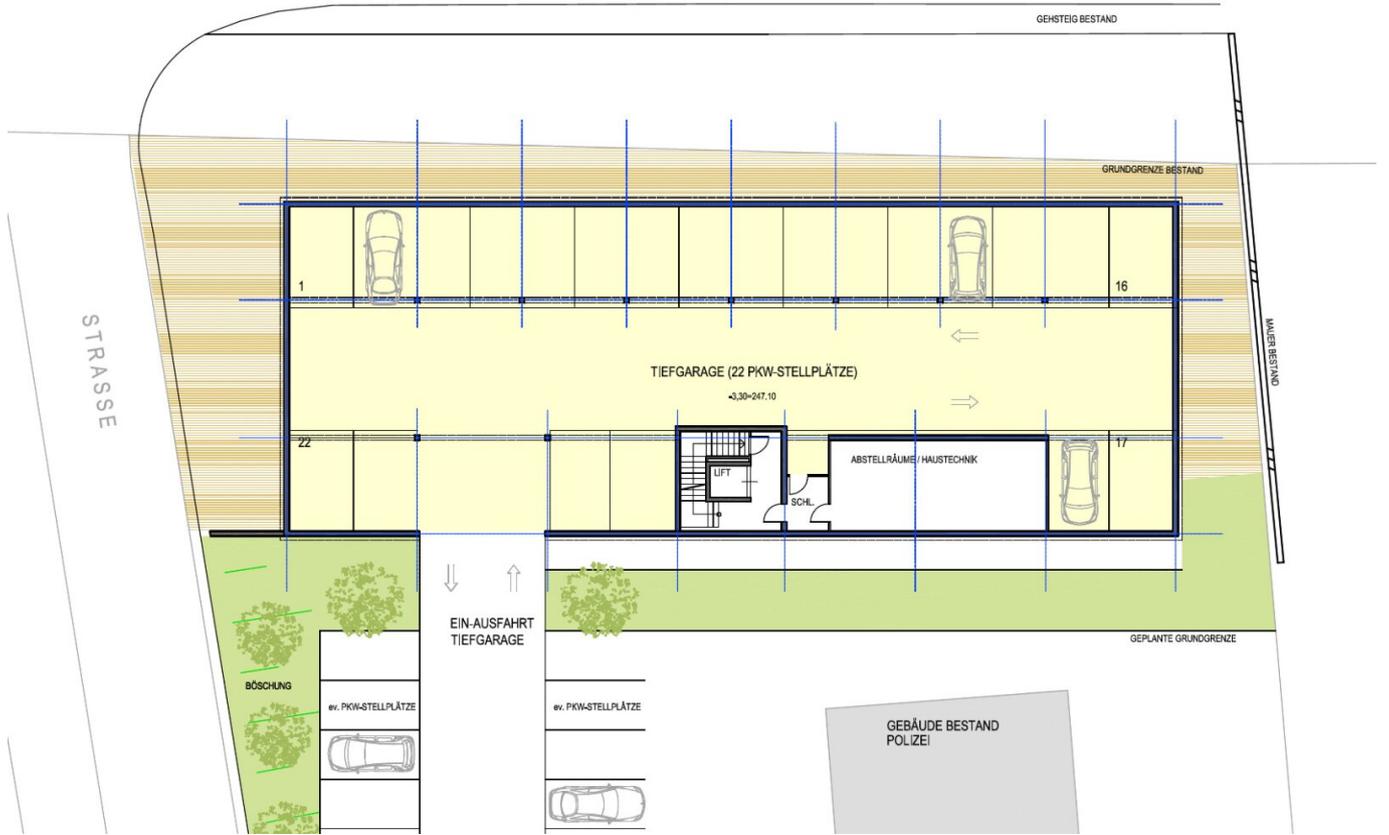
T +43 732 29 99 27  
H +43 676 81419652

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

LINZERSTRASSE



LINZERSTRASSE



## Objektbeschreibung

Sie suchen eine **hochflexible Geschäfts- oder Bürofläche** in bestens erreichbarer Lage?

Dieses Objekt im Erdgeschoss bietet Ihnen alle Möglichkeiten – egal ob **Büro, Ordination, Praxis, Schauraum, Geschäftslokal, Studio oder Gastronomie**.

Da die Fläche noch nicht eingereicht wurde, besteht die einzigartige Chance, die **Raumaufteilung, Ausstattung und den Ausbau exakt nach Ihren Vorstellungen** umzusetzen. Vom **schlüselfertigen Ausbau** bis zur **Übernahme im Edelrohbau** ist alles möglich. So können Sie Ihr künftiges Geschäft oder Büro ganz nach Ihrem Bedarf gestalten.

### Ausstattung & Vorteile

- **Barrierefreier Zugang** direkt vom Erdgeschoss
- **Großzügige Auslagenfront** mit idealer Sichtbarkeit und Präsentationsmöglichkeit
- **Individuell gestaltbare Ausstattung:**
  - Raumaufteilung frei wählbar
  - Böden, Wände, Decken nach Wunsch
  - Sanitäreanlagen und Anschlüsse nach Bedarf
  - Möglichkeit für Kühlung, Lüftung, EDV-Verkabelung, Beleuchtung etc.
- **Parkplätze direkt vor der Tür** + Zufahrt für Kunden und Lieferanten
- **Zusatzoptionen im Untergeschoss:**
  - Tiefgaragen-Stellplätze
  - Lager- oder Archivflächen
- Flexible Flächengrößen – auch **Teilflächenübernahme** möglich

- Nutzungsmöglichkeiten nahezu unbegrenzt

## **Besonderheiten**

- Miet- oder Kaufoption möglich
- Preisgestaltung nach Absprache
- Ausbau und Raumkonzept in enger Abstimmung individuell realisierbar

*\*Die Visualisierung weicht von der aktuellen Planung leicht ab.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap