# Optimale Gewerbeimmobilie im Kerngebiet von 4063 Neubau – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten!



**Objektnummer: 962** 

Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundstück Österreich 4063 Neubau

Teil\_vollrenovierungsbed

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Faton Asllani**

LA-Homes Immobilien GmbH Traundorfer Straße 8/9 4030 Linz

T +43 676 943 39 99

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













# **Objektbeschreibung**

## Attraktive Immobilienoption in 4063 Neubau, Oberösterreich

Wir freuen uns, Ihnen eine einzigartige Immobilie im Mischbaugebiet von 4063 Neubau anbieten zu können. Diese vielseitige Liegenschaft bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Projekte, als Haus mit Werkstatt und Lager oder zur Zimmervermietung. Die ideale Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche wartet auf Sie!

- Widmung: Kerngebiet
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,75 und max. 3 Geschosse über dem Erdboden.
- Gesamtfläche: 961 m²
- Verkehrsanbindung: Bus

Das **Bestandsgebäude** umfasst insgesamt **5 Zimmer**, die ideal als **Büro** genutzt werden können. Ergänzt wird die Immobilie durch eine **Werkstatt mit Grube**, die perfekte Voraussetzungen für handwerkliche Tätigkeiten bietet, sowie ein **Lager**, das zusätzlichen Stauraum für Ihre Materialien oder Produkte bereitstellt.

Die Lage dieser Immobilie ist besonders vorteilhaft. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Arzt
- Apotheke
- Kindergarten
- Schule
- Supermarkt

Profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und der Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen Standort für Ihre geschäftlichen Aktivitäten, sondern auch einen angenehmen Wohnraum für Sie und Ihre Familie.

Verpassen Sie nicht die Chance, in eine vielversprechende Zukunft zu investieren! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien GmbH jederzeit zur Verfügung!

### **Faton Asllani**

Geschäftsführer | Immobilientreuhänder

Mobile: +43 676 94 33 999

### LA Homes Immobilien GmbH

Traundorfer Straße 8, 4030 Linz

Office: +43 676 94 33 999 / +43 650 60 07 893

faton.asllani@la-homes.at | www.la-homes.at

# 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://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <5.500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m Schule <500m Universität <8.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <3.000m Einkaufszentrum <5.000m

## **Sonstige**

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <500m

### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <4.500m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss <4.500m Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap