

**Großzügige Gewerbeliegenschaft Widmung B, MB mit  
XXL-Grundstück, Halle mit 248 m<sup>2</sup>, Büro und  
XL-Einliegerwohnung in Fornach / Nähe Straßwalchen**



**Titelbild**

**Objektnummer: 4486/1358**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Halle / Lager / Produktion - Produktion  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 5204 Straßwalchen  
**Nutzfläche:** 599,19 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 820.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Weissl

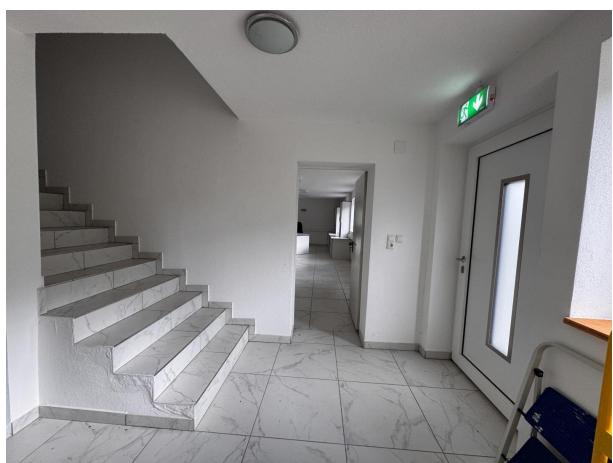
Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

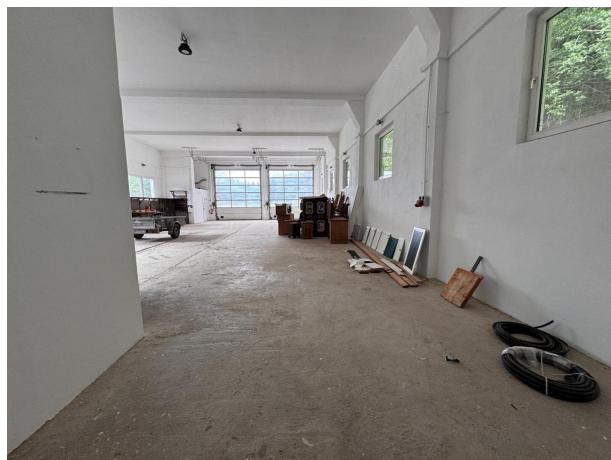
T +43 7672 25 577  
H 43 664 88 67 86 98

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













# Objektbeschreibung

Arbeiten und Wohnen auf höchstes Niveau

Diese Liegenschaft bietet außergewöhnlich viel Platz für unterschiedliche Nutzungen: eine großzügige Halle mit angeschlossenen Büroräumen,

eine helle und weitläufige Wohnung im Obergeschoß sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoß, das zusätzliches Potenzial bietet

Das große Grundstück mit einer Mischung aus Bauland und Grünland eröffnet flexible Entwicklungsmöglichkeiten. Oder als Kombination mit Wohnen und Arbeiten lassen sich hier verwirklichen.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- Erdgeschoß Gewerbe ca. 385 m<sup>2</sup>
  - o Bürofläche ca. 50 m<sup>2</sup> für Verwaltung oder Kundenempfang
  - o Magazin / Öllager ca. 58 m<sup>2</sup>
  - o ca. 248 m<sup>2</sup> LKW-Halle
  - o diverse Vor- und Nebenräume, Duschen & WCs für Mitarbeiter
- Obergeschoß Wohnung mit ca. 132 m<sup>2</sup>
- ausbaufähiges Dachgeschoß mit ca. 82 m<sup>2</sup>
- überdachter Abstellplatz mit ca. 58,48 m<sup>2</sup>
- großzügigen Grundstücks ca. 7.071 m<sup>2</sup>
  - o Bauland ca. 4.724 m<sup>2</sup>
  - o Grünland ca. 2.347 m<sup>2</sup>
- Erweiterungs- und Ausbaupotenzial
- Sofortbezug möglich

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

Philipp Weissl

M: +43 664 88 67 86 98

M: pw@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Egarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Betriebsstraße 13, 4844 Regau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <6.500m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Bank <5.500m

Geldautomat <7.000m

Post <6.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <5.000m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap