

## **Vielseitig nutzbare Geschäftsfläche im Erdgeschoss**



**Objektnummer: 7446/462**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	194,01 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	197,01 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	1.211,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	488,46 €
<b>USt.:</b>	99,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

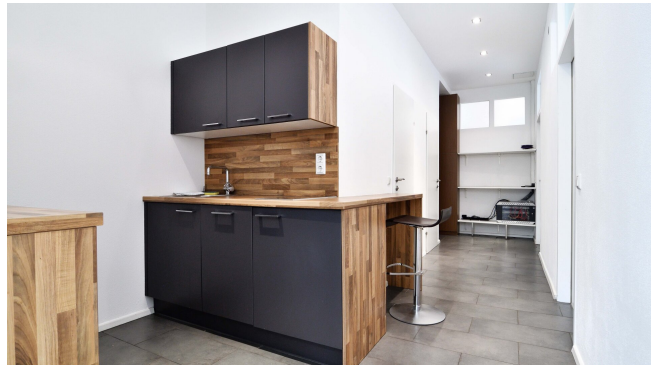
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pramhas**



PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1












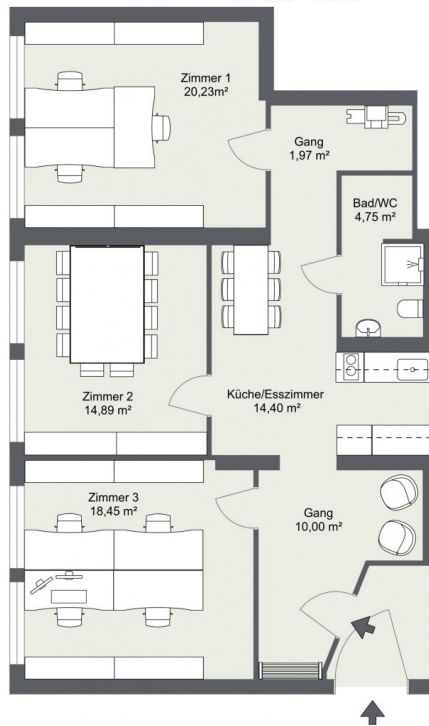




**Marcel Pramhas**  
Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger



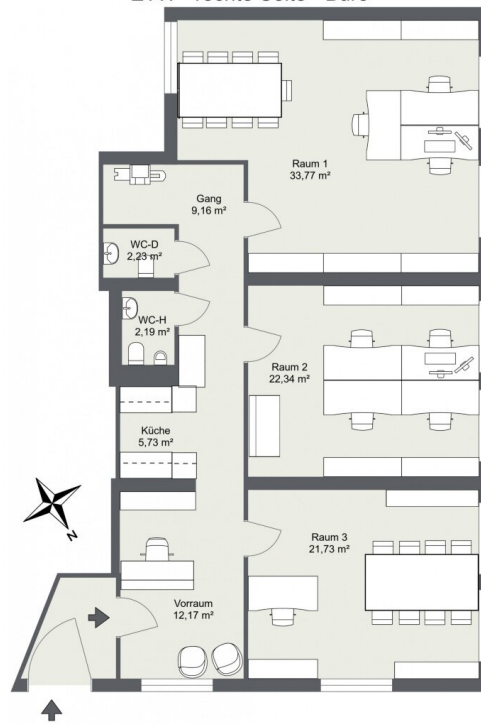
ETW - linke Seite - Büro



ETW - linke Seite - Büro



# ETW - rechte Seite - Büro





ETW - rechte Seite - Büro



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **großzügige, zentral begehbare Fläche im Erdgeschoss** eines Mehrparteienhauses aus dem Jahr **1962**.

In den Jahren **2005/2006** wurde die Liegenschaft umfassend saniert. In diesem Zuge wurden unter anderem die **gesamten Elektroleitungen, E-Verrohrungen, Schaltkästen sowie sämtliche Sanitärinstallationen** erneuert.

Die Immobilie überzeugt durch **helle, lichtdurchflutete Räume** und einen **klar strukturierten Grundriss**. Die Zwischenwände sind in **Trockenbauweise** ausgeführt und ermöglichen bei Bedarf eine **einfache und kostengünstige Anpassung der Raumaufteilung**.

Die Fläche ist **zentral begehbar** und gliedert sich in eine **linke und eine rechte Einheit**. Durch die **beidseitige Ausstattung mit WC und Küche** sowie jeweils **separaten Eingangstüren** ist eine **getrennte Nutzung oder Vermietung** jederzeit möglich.

In den einzelnen Räumen sind zahlreiche **Steckdosen und Kabelanschlüsse** vorhanden. Eine **stabile Internetverbindung** wird durch den Anbieter LIWEST gewährleistet.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Privater Außenzugang
- Manuelle Außenrollläden
- Doppelverglaste Fenster
- Fernwärmeanschluss mit Heizkörpern
- Eigenes Kellerabteil
- Allgemeine Nebenräume wie Fahrradraum und Waschküche

## NUTZUNG & POTENZIAL

Diese Immobilie bietet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**:

Ob als **Büro, Praxis, Atelier, Co-Working-Fläche oder als flexibel teilbare Einheit mit separater Nutzung** – die vorhandene Struktur schafft **Gestaltungsspielraum für unterschiedliche Konzepte**.

Durch die mögliche Trennung in zwei eigenständige Einheiten eignet sich die Fläche sowohl für **Eigennutzer mit individuellem Bedarf** als auch für **Investoren**, die Wert auf flexible Vermietbarkeit legen.

## Zusatzinformationen

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap