

## **Vielseitig nutzbare Geschäftsfläche im Erdgeschoss**



**Objektnummer: 7446/462**

**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

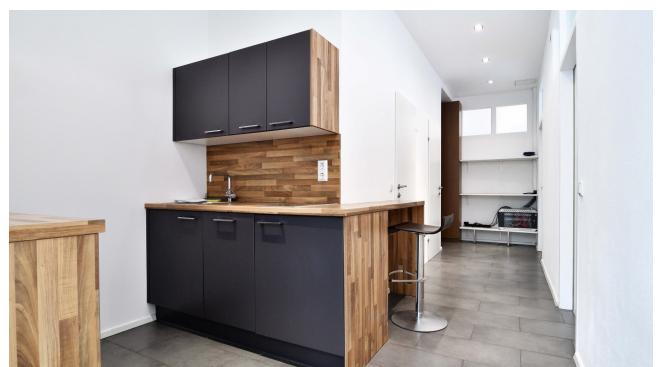
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pramhas**

PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1







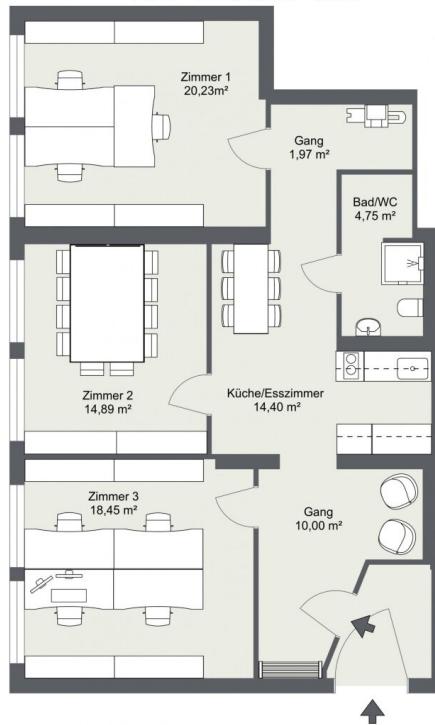
★★★★★ 56 G

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

Primo & echo for  
IMMOBILIEN

A professional profile page featuring a circular portrait of a man with short brown hair and a beard. Above the portrait are two red circular icons. To the right of the portrait is a 5-star rating with the number 56 and a 'G' icon. Below the portrait, the name 'Marcel Pramhas' is displayed in bold letters, followed by the text 'Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger'. At the bottom, there are logos for 'Primo' and 'echo for IMMOBILIEN'.

ETW - linke Seite - Büro



ETW - linke Seite - Büro



ETW - rechte Seite - Büro



ETW - rechte Seite - Büro



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **großzügige, zentral begehbar 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