

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 ²
Gesamtfläche:	197,01 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	235.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.211,28 €
Betriebskosten:	488,46 €
USt.:	99,08 €
Provisionsangabe:	

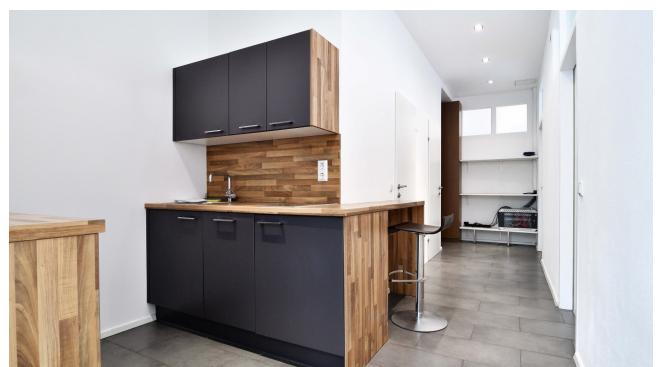
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pramhas

PRIMO
Anton-Herzog-Straße 1







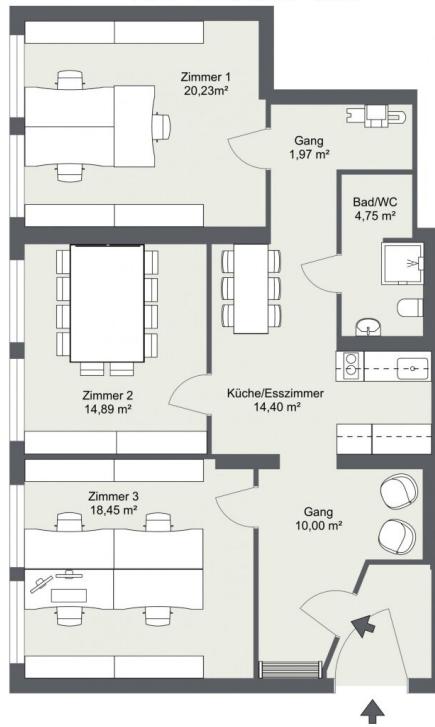
★★★★★ 56 G

Marcel Pramhas
Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger

Primo & echofor
IMMOBILIEN

A professional profile page featuring a circular portrait of a man with short brown hair and a beard, wearing a dark shirt and a light blazer. Above the portrait are two red circular icons. To the right of the portrait is a 5-star rating with the text "★★★★★ 56 G". Below the portrait, the name "Marcel Pramhas" is displayed in bold, followed by the title "Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger". At the bottom, there are logos for "Primo" and "echofor 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