

## St. Georgen MITTE - ein Standort - viele Möglichkeiten



**Objektnummer: 4417/1597**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuehand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Attergauer Straße 13
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4880 St. Georgen im Attergau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	86,20 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	86,20 m <sup>2</sup>
Balkone:	1
Kaufpreis:	352.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Bmstr. Georg Altmüller**

Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

T +43 7227 2005340  
H +43 676 3388238

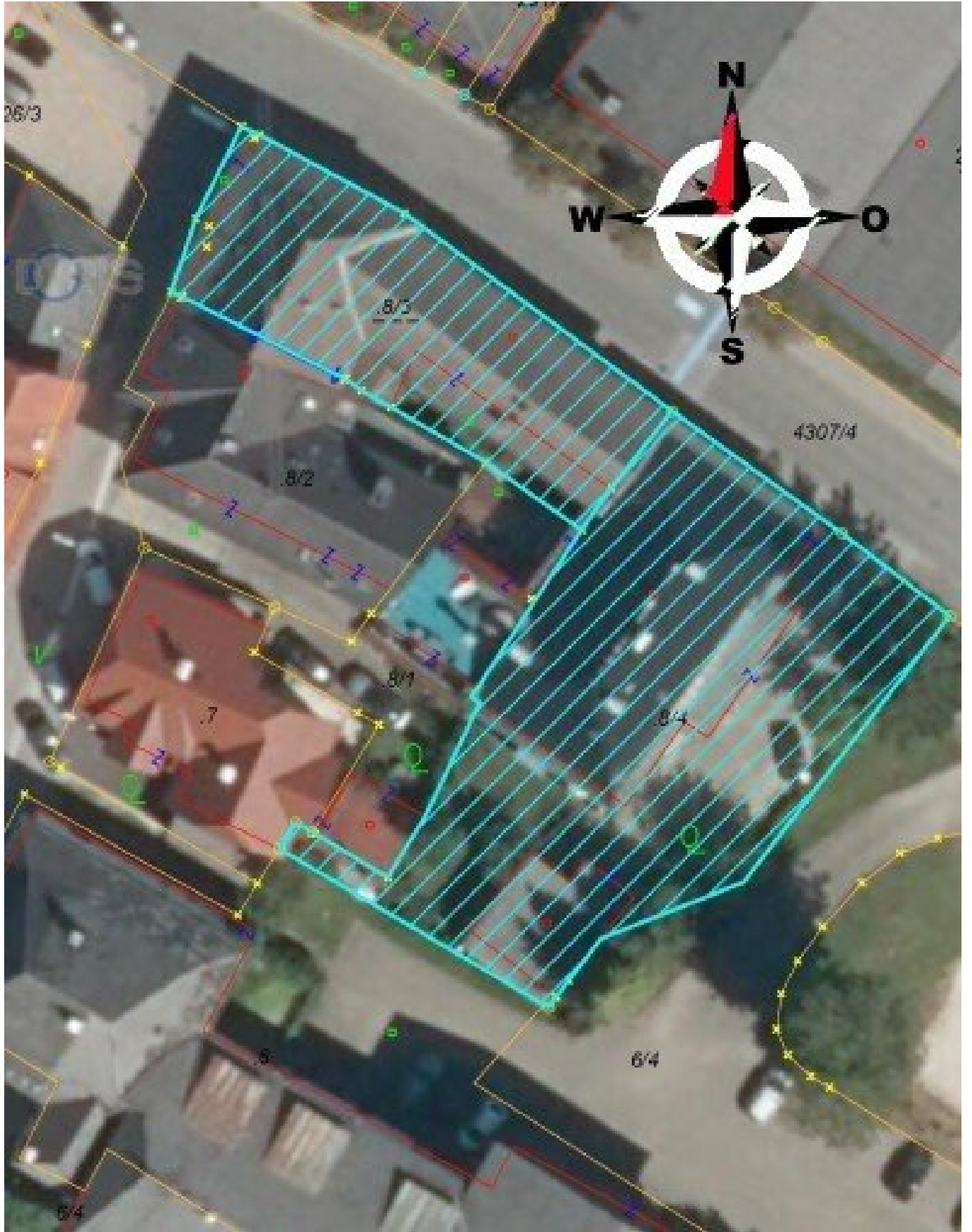
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Büro- oder Praxisimmobilie in der charmanten Gemeinde St. Georgen im Attergau, Oberösterreich! Diese moderne Immobilie in der ersten Etage bietet Ihnen die ideale Grundlage für Ihre beruflichen Ambitionen.

Mit einem attraktiven Kaufpreis von 352.500,00 € erwerben Sie nicht nur einen Raum, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Ideen in einem Erstbezug zum Leben zu erwecken. Die großzügige Fläche lässt sich individuell gestalten und an Ihre spezifischen Bedürfnisse anpassen. Ob als Büro oder Praxis – hier haben Sie die Freiheit, die Räumlichkeiten nach Ihren Vorstellungen zu verändern.

Besonders hervorzuheben ist der einladende Westbalkon, der Ihnen nicht nur eine entspannte Auszeit während der Pausen bietet, sondern auch einen herrlichen Blick auf die Umgebung. Der Nordwestbalkon und die Terrasse erweitern den Raum und laden dazu ein, frische Luft zu schnappen oder informelle Meetings im Freien abzuhalten.

Die Immobilie ist seniorengerecht gestaltet und mit einem modernen Personenaufzug ausgestattet, was den Zugang für alle Altersgruppen erleichtert. Darüber hinaus stehen Ihnen praktische Einrichtungen wie ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung, die den Alltag komfortabel gestalten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe erreichen Sie Ihre Kunden und Klienten schnell und zuverlässig.

Die Lage ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie brauchen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – ideal für eine lebendige Nachbarschaft, die sowohl Ihre Mitarbeiter als auch Ihre Klienten schätzen werden.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, sich in einem dynamischen Umfeld niederzulassen, das sowohl berufliche als auch persönliche Bedürfnisse erfüllt. Kontaktieren Sie uns noch heute, um sich diese einzigartige Immobilie nicht entgehen zu lassen! Ihre Zukunft in St. Georgen im Attergau beginnt hier.

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.950m

Apotheke <275m

Klinik <3.600m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.850m

Kindergarten <1.950m

**Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <2.225m

**Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <1.750m

Post <1.825m

Polizei <1.975m

**Verkehr**

Bus <175m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap