

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



**Objektnummer: 4417/1594**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand 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:	127,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	127,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	127,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Kaufpreis:	528.200,00 €

## Ihr Ansprechpartner



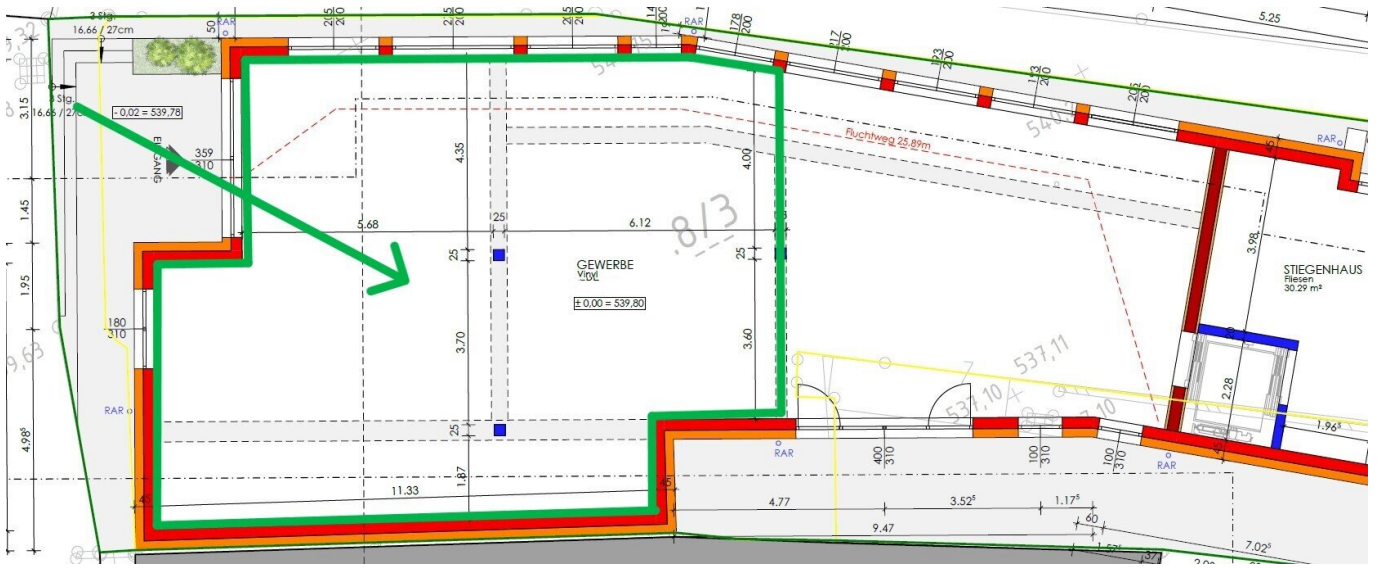
### **Bmstr. Georg Altmüller**

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 Ihrem neuen Büro oder Ihrer neuen Praxis in der charmanten Gemeinde St. Georgen im Attergau, Oberösterreich. Diese beeindruckende Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 127m<sup>2</sup>, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten, die Ihre Arbeitsumgebung optimal gestalten.

Der Erstbezug dieser modernen Räumlichkeiten garantiert Ihnen eine zeitgemäße Ausstattung und die Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen umzusetzen. Die lichtdurchfluteten Räume sind ideal für kreative Büros, Arztpraxen oder therapeutische Einrichtungen und bieten Ihnen die Flexibilität, die Sie benötigen, um Ihre Dienstleistungen erfolgreich anzubieten.

Genießen Sie die Vorzüge einer großzügigen Terrasse, ideal für entspannte Pausen oder informelle Besprechungen im Freien. Der westlich ausgerichtete Balkon bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, den Abend in angenehmer Atmosphäre ausklingen zu lassen. Ihre Kunden und Mitarbeiter werden die einladende und harmonische Atmosphäre zu schätzen wissen.

Ein Personenaufzug sorgt für barrierefreien Zugang zu Ihren Räumlichkeiten, was besonders seniorengerecht ist und Ihnen ermöglicht, eine breite Klientel zu bedienen. Die durchdachte Architektur umfasst zudem eine praktische Rampe, einen Wasch- und Trockenraum, einen Fahrradraum sowie einen Abstellraum – alles, was Sie für einen reibungslosen Arbeitsalltag benötigen.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Mit hervorragender Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Dies macht Ihre Praxis oder Ihr Büro nicht nur für Sie, sondern auch für Ihre Kunden leicht erreichbar.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Damit bieten Sie nicht nur eine zentrale Anlaufstelle für Ihre Kunden, sondern auch ein angenehmes Umfeld für Ihre Mitarbeiter.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Vision in einem modernen, funktionalen und ansprechenden Raum zu verwirklichen. Diese Büro- oder Praxisfläche in St. Georgen im Attergau ist ein Ort, an dem Sie Ihre beruflichen Ziele erreichen und gleichzeitig ein positives Arbeitsumfeld schaffen können. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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