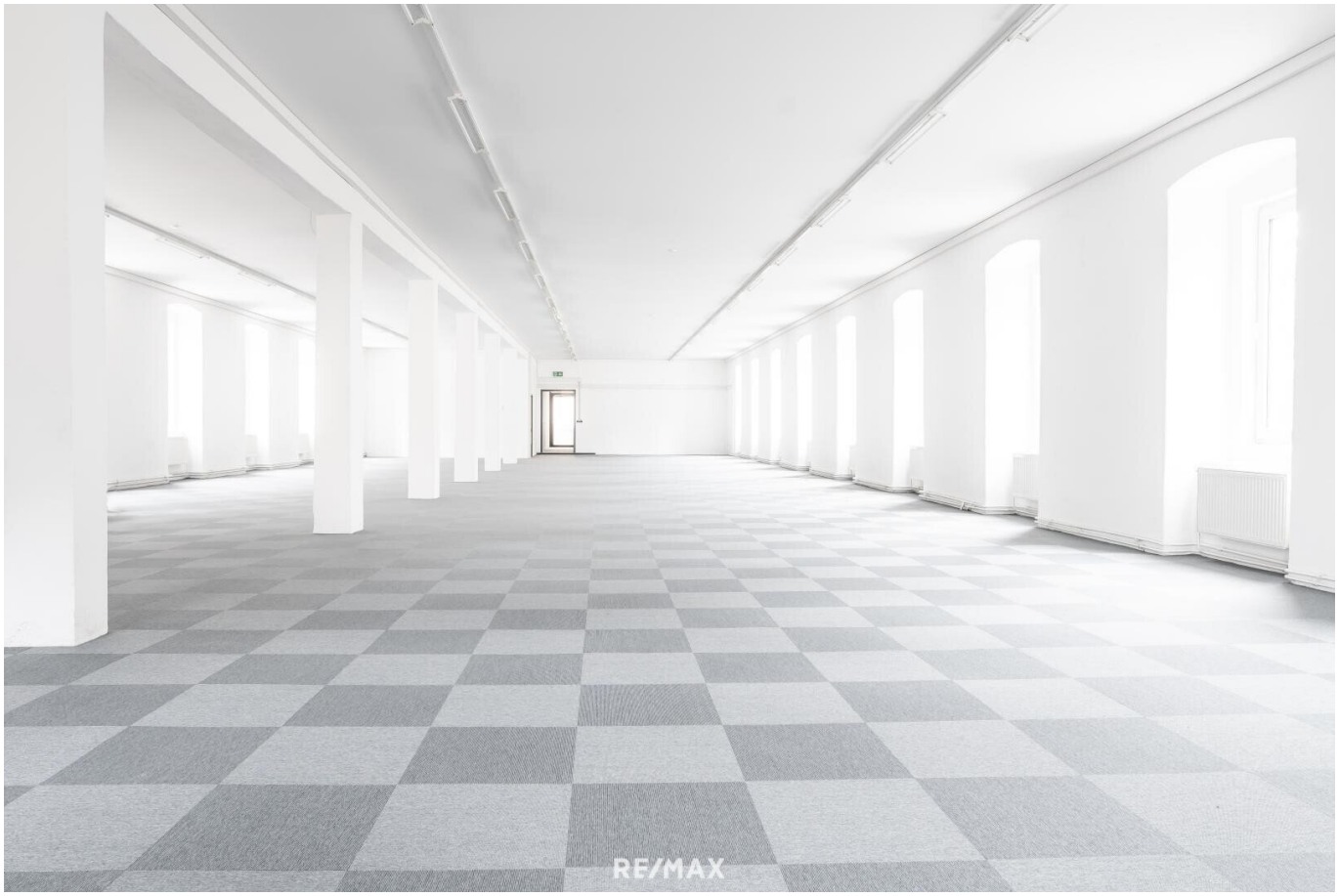
Verkehrsgünstige modernisierte Bürofläche 450 m² - 2 Obergeschoss



Bürofläche

Objektnummer: 3849/45

Eine Immobilie von RE/MAX Expert

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4209 Engerwitzdorf
Baujahr:	1850
Nutzfläche:	450,00 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaltmiete (netto)	4.050,00 €
Kaltmiete	4.725,00 €
Betriebskosten:	675,00 €
USt.:	945,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

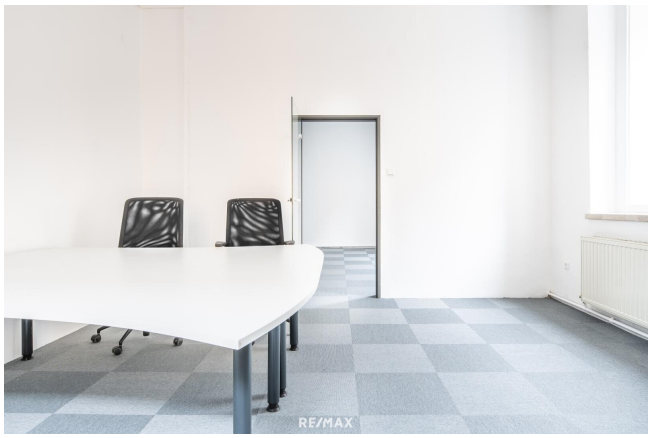


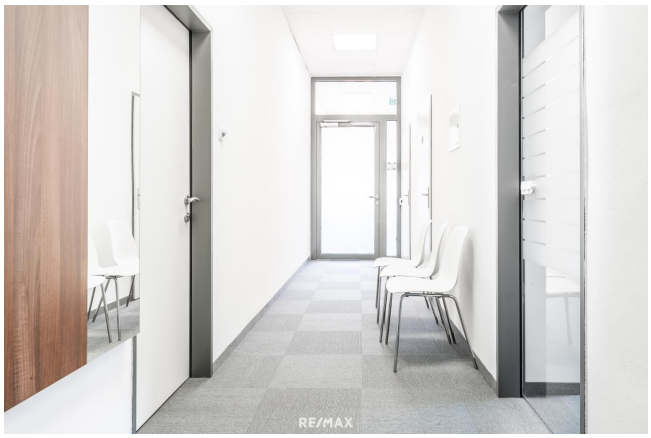
Oliver Haubner

REMAX Expert
Kollegiumgasse 5
4020 Linz

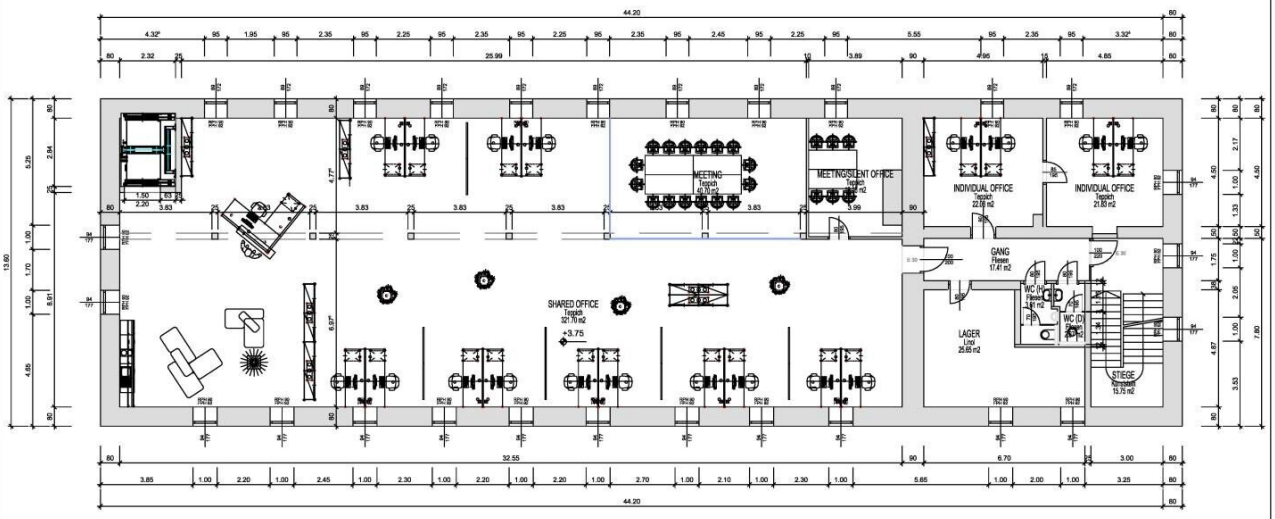
T +43 732 69 48 17
H +43 664 51 59 861











© PROject Pühringer + Bisteghi GmbH

SHARED OFFICE	PLAN-NR	ÄNDERUNG									
PROJEKT DIE KLAMMÜHLE	MASSTAB -	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
PLANINHALT 1. OBERGESCHOSS	DATUM 26.11.2019										
	CSZ										

PÜHRINGER + BISTEGHI GmbH
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT
KLAMSTRASSE 50, 4209 ENGERWITZDORF

Objektbeschreibung

Klammühle, Engerwitzdorf
Sanierte und modernisierte Bürofläche eingebettet im alten Fabriksmauern Charme.

Sind Sie auf der Suche nach einem neuen Büro welches für Ihre Mitarbeiter gut erreichbar ist und sich dennoch nicht in unserer Landeshauptstadt befindet? -
Dann haben wir genau die richtige Immobilie.

Die Klammühle bietet auf 5 Ebenen über 2.000 m² barrierfreie Büro- und Gewerbeflächen, davon steht 1 Bürofläche mit einer Gesamtgröße von ca. 450 m² zur Vermietung.

Diese befindet sich mit jeweils ca. 450 m² im 2. Obergeschoß des ingesamt 5 geschößigen Gebäude. (Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und Dachgeschoss)

Die Raumhöhe im 2. Obergeschoß beläuft sich ca. 3,20m.
Das Geschoß verfügt über eine separate Damen- und Herrentoilette.

Ein Lift mit einer Traglast von 1.600 kg ermöglicht den barrierefreien Zugang zu allen Ebenen.
Das Grundstück ist als Betriebsbaugebiet gewidmet.

Moderne Infrastruktur ist Voraussetzung für den Unternehmenserfolg.
Ausgestattet ist jede Etage mit Glasfaseranschluß ermöglicht den Zugang zum Internet mit bis zu 100 MBit.

Zudem versorgt ein Wasserkraftwerk die Klammühle mit umweltfreundlicher Energie.

Die Klammühle wurde 2017 umfassend saniert und zur modernen Büro- und Gewerbeflächen adaptiert.

Parkplätze sind rund um das Gebäude vorhanden.

GESCHICHTE:
Das Gebäude wurde 1850 erbaut und als Textilfabrik genutzt, ab 1882 als Kunstmühle umgebaut.
Ab 1964 wurde die Klammühle von einer Pinselfabrik genutzt, ab 1990 wurden hier Schaltschränke gefertigt, von 1997 bis 2009 war ein Versandunternehmen eingemietet.
Ab 2022 können Sie sich mit Ihrem Unternehmen in die Geschichtsbücher der Klammühle eintragen.

LAGE:
Früher war Engerwitzdorf überwiegend landwirtschaftlich geprägt, mit wenigen Mühlen und

Sägewerken entlang der Großen Gusen.
Nach dem Zweiten Weltkrieg nahm das Gewerbe einen sichtbaren Aufschwung und heute verfügt die Gemeinde über eine starke Wirtschaft mit vielen großen Betrieben und einer umfassenden Infrastruktur mit kleinen Betrieben. Die Skala der Produkte reicht von der Verwertung landwirtschaftlicher Erzeugnisse bis zu Hightech-Produkten der Elektronik.

Die Gemeinde ist gut mit Gaststätten und Restaurants versorgt und hat auch zwei kleine, aber feine Hotels. Besonders erfreulich ist, dass je ein Nahversorger in Schweinbach und in Mittertreffling die Bevölkerung mit allem Notwendigen versorgen.

Engerwitzdorf ist die zweite GUUTE Gemeinde mit 24 Betrieben im Bezirk.

- Verkehrsgünstige Lage im OÖ Zentralraum
- ideale Anbindung an die A7 Mühlkreisautobahn (Abfahrt Engerwitzdorf)

Nach nur ca. 17 Minuten mit dem Auto haben Sie den Linzer Hauptplatz erreicht.
Auch die Gemeinde Freistadt erreichen Sie nach ca. 18 Minuten mit dem Auto.
Nach ca. 7 Minuten mit dem Auto erreichen Sie Unterweitersdorf.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.
Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.
Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.
Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.
Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.
Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap