

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



**Objektnummer: 4417/1622**

**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:	181,04 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	181,04 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	181,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	3
Balkone:	2
Kaufpreis:	770.000,00 €

## 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 Marktgemeinde St. Georgen im Attergau! Diese attraktive Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Komfort und einer hervorragenden Lage.

Mit einem großzügigen Raumangebot von drei hellen Zimmern ist Ihr neues Domizil ideal für unterschiedlichste Nutzungsarten. Ob als Büro, Praxis oder sogar als Co-Working-Space – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Visionen zu verwirklichen. Der Erstbezug garantiert Ihnen die neuesten Standards in Sachen Ausstattung und Design, sodass Sie sofort einziehen und loslegen können.

Besonders hervorzuheben sind die beiden großzügigen Balkone, der nicht nur für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch ideal ist, um frische Luft zu schnappen und entspannte Pausen im Freien zu genießen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zudem drei WCs, was den Komfort für Ihre Mitarbeiter und Kunden erheblich steigert.

Die hochwertigen Fliesen im gesamten Raum sorgen für eine moderne und pflegeleichte Oberfläche, während der Personenaufzug den Zugang zum Gebäude für alle Nutzer erleichtert. Egal ob Sie eine Garage für Ihr Fahrzeug benötigen oder einen praktischen Wasch- und Trockenraum – hier wurde an alles gedacht. Zudem stehen Ihnen ein Fahrradraum und ein Abstellraum zur Verfügung, um zusätzlichen Platz für Ihre Utensilien zu schaffen.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. St. Georgen im Attergau bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Der Bus und der Bahnhof sind schnell erreichbar, was es Ihren Kunden und Mitarbeitern erleichtert, Sie zu besuchen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Geschäftsidee in einer modernen und einladenden Umgebung zu realisieren. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Büro oder Ihre Praxis in St. Georgen im Attergau vorzustellen!

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