

Moderne Neubau-Büroflächen im Zentrum von Pregarten II Erstbezug Anfang 2027



Objektnummer: 473
Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gutauer Straße 14
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4230 Pregarten
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	293,00 m²
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,66
Infos zu Preis:	

Preisgestaltung: nach Vereinbarung mit dem Eigentümer Kautiön: nach Vereinbarung Ablöse:
keine

Provisionsangabe:

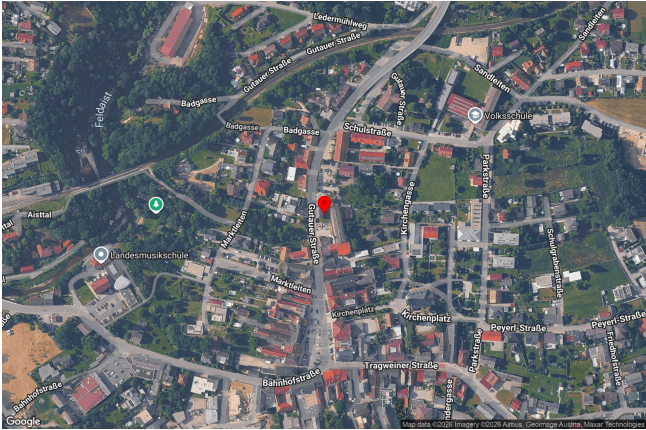
2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

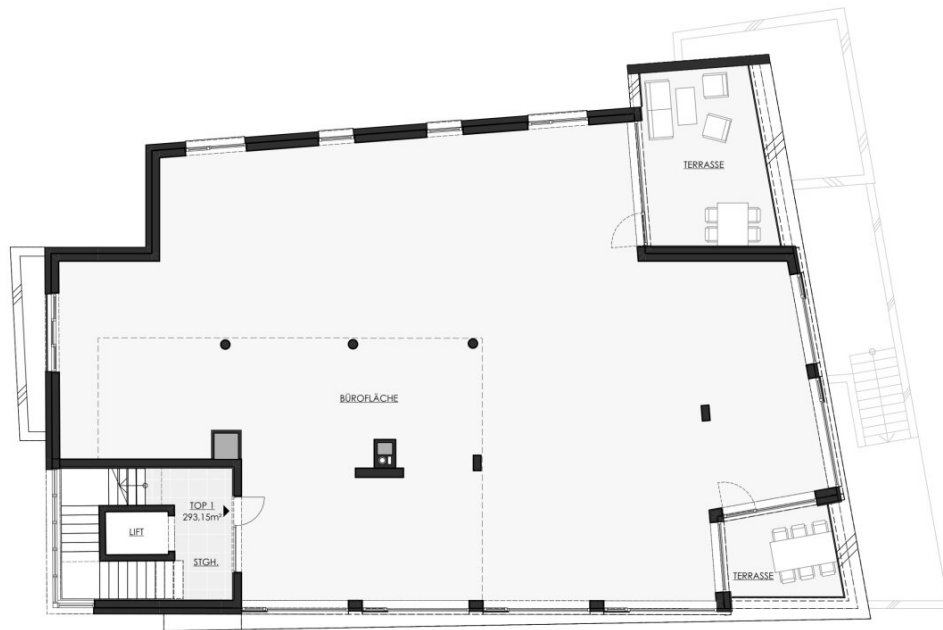
Ihr Ansprechpartner



Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger

marktwert Immobilien GmbH
Steinpichl 53





IMMOBILIEN
Schaufler

Übersichtsplan Obergeschoss

TOP 1 | 293,15 m²

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der
Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)
Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

AS Imma GmbH



IMMOBILIEN
Schaufler

Übersichtsplan Obergeschoss

TOP 5 | 137,24 m²

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der
Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)
Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

AS Imma GmbH



IMMOBILIEN
Schaufler

Übersichtsplan Kellergeschoss

Restaurant | 122,15 m²
Terrasse 1 | 35,21 m²
Terrasse 2 | 43,41 m²

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der
Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)
Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

A S Imma GmbH



IMMOBILIEN
Schaufler

Übersichtsplan Erdgeschoss

Restaurant Nebenräume | 80,82 m

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der
Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)
Technische sowie Statistische Änderungen vorbehalten!

A S Imma GmbH



IMMOBILIEN
Schaufler

Übersichtsplan Dachgeschoss

TOP 2 | 54,08 m²
TOP 3 | 94,74 m²
TOP 4 | 82,39 m²
TOP 5 | 137,24 m²

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der
Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)
Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

AS Imma GmbH

Objektbeschreibung

Moderne Büro- und Dienstleistungsflächen im Zentrum von Pregarten – flexibel teilbar und mit großzügigen Terrassen

In zentraler Lage von Pregarten entsteht ein modernes viergeschossiges Wohn- und Bürogebäude, das durch zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauweise und eine zukunftsorientierte Gebäudetechnik überzeugt. Im Zuge dieses Neubauprojekts wird das **gesamte erste Obergeschoss** mit einer Fläche von rund **300 m² samt 2 attraktiver Terrassen** (ca. 26 m² und ca. 13,55 m²) **zur Vermietung angeboten**. Der Baubeginn ist für April 2026 vorgesehen, die Fertigstellung und der Bezug sind für das Frühjahr 2027 geplant.

Die Bürofläche kann entweder **als zusammenhängende Einheit** gemietet oder flexibel in **mehrere Einzelbereiche unterteilt werden**, wodurch sich **unterschiedlichste Nutzungskonzepte realisieren lassen**. Damit eignet sich die Fläche ideal für verschiedenste Dienstleistungsunternehmen, beispielsweise für Arztpraxen, Praxisgemeinschaften, Steuerberatungs- oder Rechtsanwaltskanzleien, IT-Unternehmen etc..

Die Ausstattung des Gebäudes entspricht modernen Anforderungen an Komfort, Energieeffizienz und Funktionalität. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, optional kann auf Wunsch eine Klimatisierung vorgesehen werden. Ein Lift gewährleistet einen barrierefreien Zugang zu den Büroflächen. Große Fensterfronten mit 3-Scheiben-Isolierverglasung schaffen helle, lichtdurchflutete Räume und sorgen gleichzeitig für eine hohe Energieeffizienz. Ergänzt wird dies durch außenliegenden Sonnenschutz, der auch an warmen Tagen für angenehme Arbeitsbedingungen sorgt.

Ein besonderer Vorteil dieser Büroflächen besteht darin, dass **zukünftige Mieter bei der Innenausstattung sowie bei der Raumaufteilung noch aktiv mitgestalten können**. Dadurch lassen sich **individuelle Anforderungen** hinsichtlich Bodenbelägen, Raumstruktur oder funktionaler Nutzung optimal berücksichtigen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.