Moderne Neubau-Bürofläche 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:	100,00 m²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,66

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

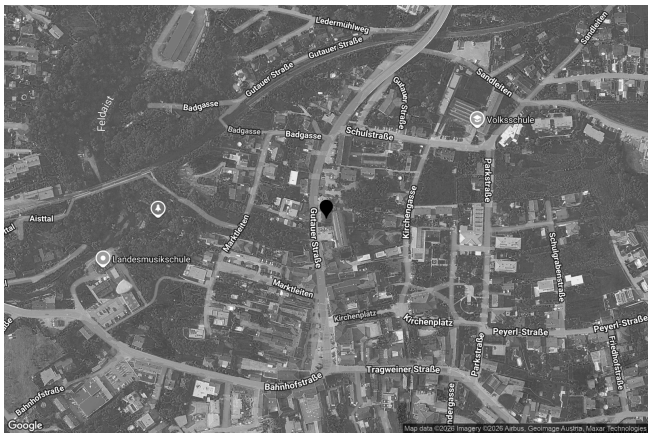


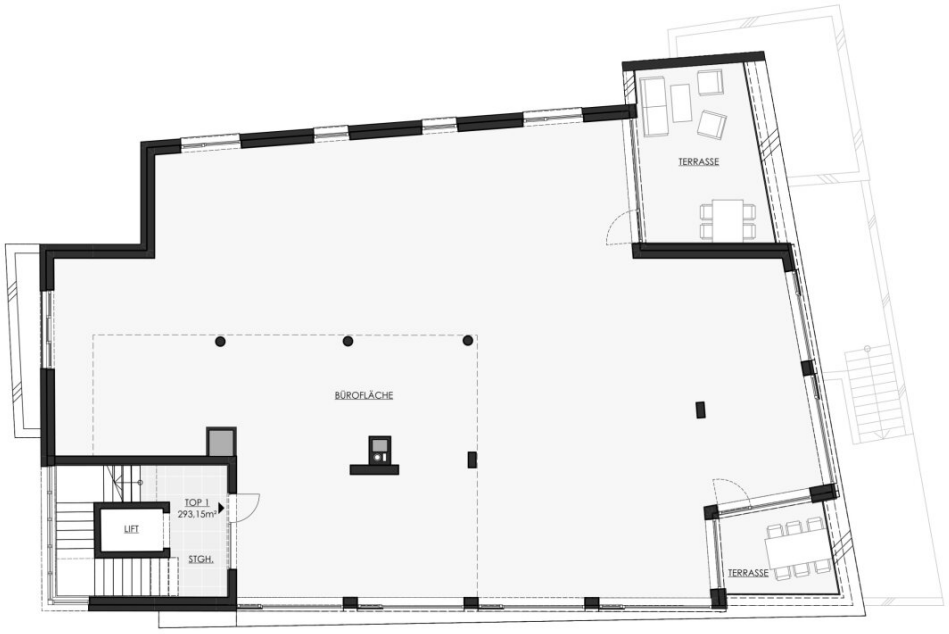
Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger

marktwert Immobilien GmbH
Steinpichl 53
4224 Wartberg ob der Aist


Schaufler




Lodermuhlweg
Gutauer Straße
Badgasse
Schulstraße
Sandleiten
Volksschule
Aisttal
Landesmusikschule
Marktleiten
Kirchenplatz
Peyerl-Straße
Bahnhofstraße
Tragweiner Straße
Google



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 Immo 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 Immo 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!

AS Immo 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 Statische Änderungen vorbehalten!

AS Immo 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 Immo GmbH

Objektbeschreibung

Moderne Büro- und Dienstleistungsfläche im Zentrum von Pregarten

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 im **ersten Obergeschoss** eine Fläche von rund **100 m² zur Vermietung angeboten**. Die Fertigstellung und der Bezug sind für das Frühjahr 2027 geplant.

Die Fläche eignet sich 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 Bürofläche 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.