

Vielseitige Gewerbeliegenschaft mit Büro & Hallenflächen auf 2.950 m²



Objektnummer: 7056/187

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4222 Langenstein
Baujahr:	1990
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Nutzfläche:	660,90 m ²
Lagerfläche:	445,83 m ²
Bürofläche:	180,14 m ²
Keller:	34,93 m ²
Heizwärmebedarf:	F 203,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

T +43 660 25 88 158

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

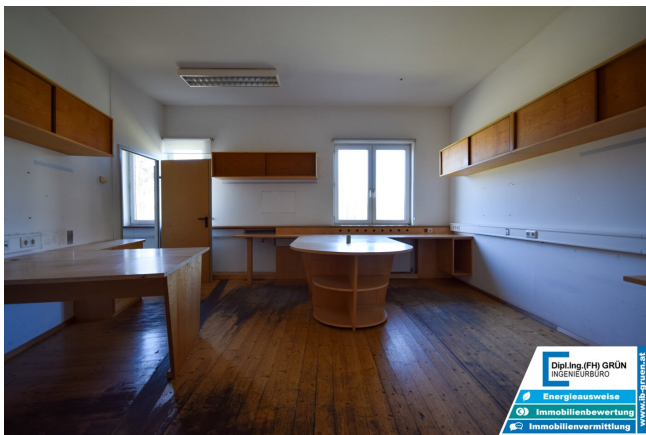
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

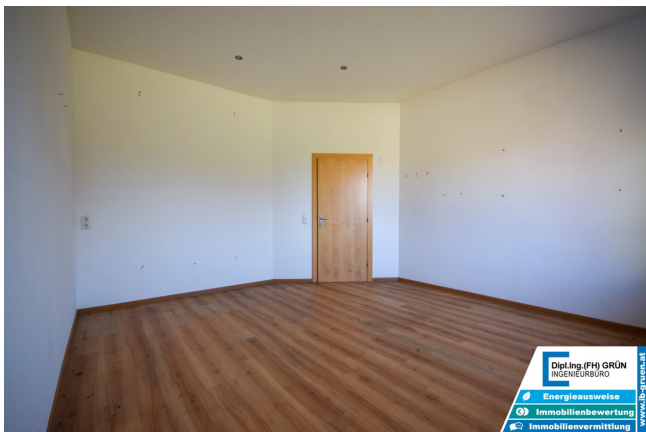
www.ib-gruen.at

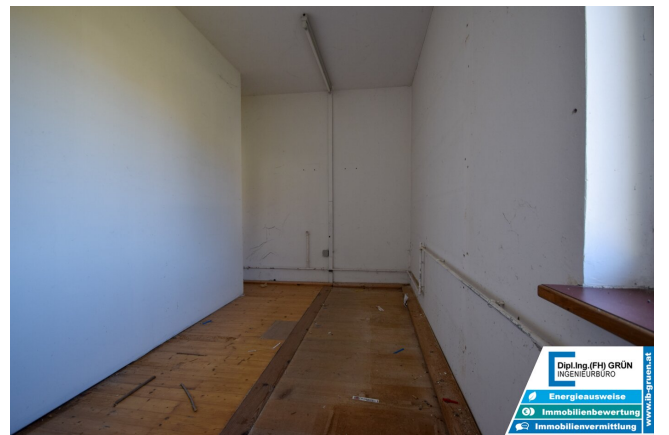
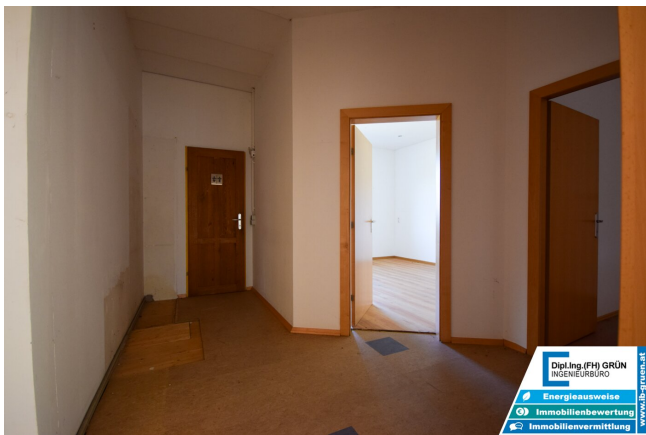














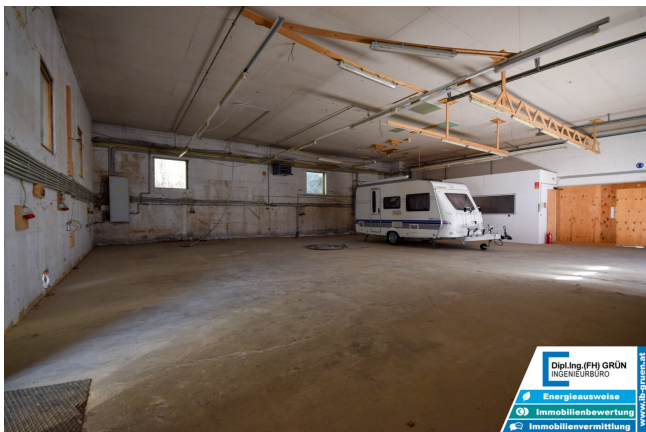
















Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at





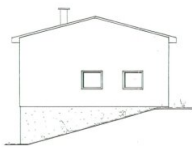


DORIS Landkarte
Erstellt für Maßstab M 1:500
links unten: 85755 346145
rechts oben: 85889 348238
MGI_Austria_GK_Central

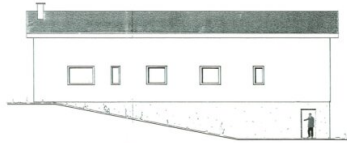
Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 04.05.2026

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732 7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>

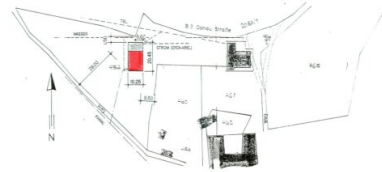




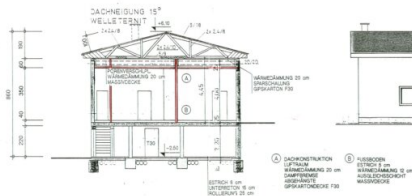
SÜDANSICHT



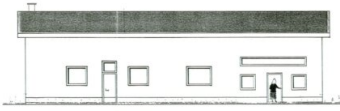
WESTANSICHT



LAGEPLAN M 1:1000



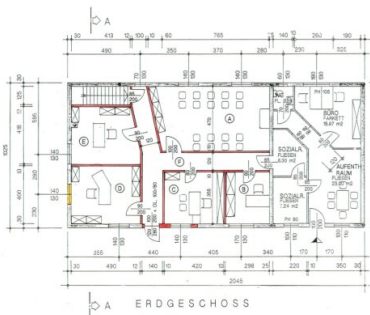
SCHNITT A - A



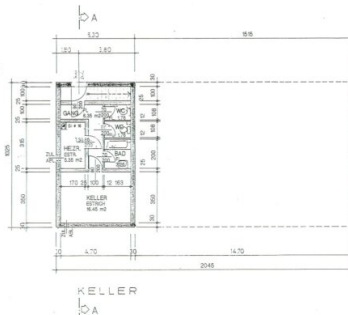
OSTANSICHT



NÜDANSICHT



ERDGESCHOSS



KELLER

- ① SOHLBANKENRAUM 17,38 m²
- ② BÜRO 138,77 m²
- ③ BÜRO 68,97 m²
- ④ BÜRO 68,97 m²
- ⑤ BÜRO 68,97 m²
- ⑥ BÜRO 68,97 m²
- ⑦ GANG 20,88 m²

- Legende:
- Bestand
 - Abriss
 - Stahlbeton
 - Ziegelmauerwerk
 - Holz

HABAU

Hoch- und Tiefbaugesellschaft mbH
A-4300 Perg - Nusser Straße 91 - Telefon: (07262) 2341-0

EINREICHPLAN M 1:100

OBJEKT: EINBAU VON BÜROS IN DER BESTEHENDEN HALLE

BAUHER: Freiburger Bauunternehmung

ANSCHIFFT: HAUPTSTR. 9, 4222 LANGENSTEN

ZEICHNUNGSLEITER: LANGENSTEN PAZ. Nr. 456

BAUHER: *Freiburger Bauunternehmung*

VERLEHENDENDE:

MITGELEITER:

BAUFÜHRER: **HABAU** Hoch- u. Tiefbaugesellschaft mbH
A-4300 Perg, Nusser Straße 91, 07262 2341-0
www.habau.at

PLANVERFASSER: **HABAU** Hoch- u. Tiefbaugesellschaft mbH
A-4300 Perg, Nusser Straße 91, 07262 2341-0
www.habau.at

BEZÜGLICH: Beauftragung der Planung des Bürobauwerks
www.ct.1.75... St. 0202/2374 Karte
Langensten, Nr. 422 1.2.25
für Stützpunkt

NUTZFLÄCHE 103,33 m ²	BEBAUFLÄCHE 142,00 m ²	UNBEBAUETER RAUM 725,00 m ²
PROJ. Nr. 02.01.98/1	GGZ. SP	PLAN Nr. 1/100/1/1

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare **Betriebsliegenschaft mit zwei eigenständigen Gebäuden** auf einem großzügigen Grundstück von ca. **2.950 m²**.

Die Liegenschaft besteht aus:

- einem **Bürogebäude** mit ca. 180 m² Nutzfläche
- einer **Halle/Werkstätte** mit ca. 445 m² Nutzfläche
- zusätzlichen Neben- und Personalräumlichkeiten
- einem **großen befestigten Freiplatz** für Lager, Parken oder Manipulation

Insgesamt stehen rund **660 m² Nutzfläche** zur Verfügung.

Nutzung & Potenzial

Die Liegenschaft wurde in den Jahren **1990 bis 1994** in ihrer heutigen Form errichtet und zuletzt unter anderem von einer Tischler-Ausbildungsstätte genutzt – was die gute Eignung für handwerkliche und produktionsnahe Betriebe unterstreicht.

Aufgrund der Widmung als Mischgebiet ergeben sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise:

- Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. B. Tischlerei, Metallbau, Werkstätten)
- Lager- und Logistikknutzung
- Kleinproduktion / Fertigung
- Büro- und Dienstleistungsbetriebe

- Schulungs- oder Ausbildungsstätten
- Kombination aus Arbeiten und Verwaltung an einem Standort

Zustand & Technik

Die Gebäude präsentieren sich in einem **soliden technischen Zustand**, wobei die Ausstattung funktional und betrieblich gut nutzbar ist (u. a. Gas-Zentralheizung).

Der längere Leerstand hat sich teilweise auf den optischen Zustand ausgewirkt – **technisch** präsentiert sich die Liegenschaft jedoch **solide** und bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Weiterentwicklung.

Erweiterung & Zusatzoptionen

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich durch zusätzliche Optionen:

- **Direkt angrenzendes Grundstück (ca. 1.950 m², Widmung MB)** kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden
- Kaufpreis: **€ 248.000,-**

Ideal für Erweiterung, Neubau oder zusätzliche Freiflächen

- **Handymast auf der Liegenschaft (derzeit vermietet)**
- optional erwerbbar um **€ 98.000,-**
- nicht im Kaufpreis enthalten

Bei einem Gesamterwerb (Liegenschaft + Zusatzgrund + Mast) besteht **Verhandlungsbereitschaft** seitens der Verkäufer.

Fazit

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus:

- zwei getrennten Gebäuden (Büro & Halle)
- großzügiger Freifläche
- flexibler Widmung
- Erweiterungspotenzial

und eignet sich ideal für Unternehmen, die **einen funktionalen Standort mit Entwicklungsmöglichkeiten** suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap