

**Moderne Praxis in Gmunden, 235 m², Erstbezug, Terrasse,
barrierefrei, Aufzug!**



Objektnummer: 1068/5280

Eine Immobilie von Traunsee Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Druckereistr.
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	235,00 m ²
Zimmer:	8
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	1.310.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Hechfelner

Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232
H +43 699 17 89 23 20
F +43 7612 89 232-30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Tiefgarage



Die Tiefgarage ist großzügig dimensioniert und bietet ausreichend Platz für 35 Stellplätze. 4 Parkplätze sind zusätzlich mit E-Ladestationen ausgestattet. Der Lift verbindet alle Ebenen, Barrierefreiheit ist somit gegeben.

EG



Das Erdgeschoss bietet straßenseitig einen windgeschützten Zugang und über das repräsentative Foyer gelangt man mit dem Lift bequem auf alle Ebenen. Für Besucher steht ein überdachtes Parkdeck mit 16 Stellplätzen zur Verfügung.

REMAX

OG 1



Im ersten Obergeschoss befindet sich die größte Bürofläche mit rund 235 m². Sie bietet Platz für mehrere Büroräume, eine Meetingzone, eine Business-Lounge und eine Teeküche. Zusätzlich steht eine große Terrasse für Pausen und Meetings im Freien zur Verfügung. Die Räumlichkeiten sind individuell nach Kundenwunsch planbar.

TOP 2

Besprechung 1	33,36
Büro 1	23,18
Büro 2	17,01
Büro 3	20,14
Büro 4	24,61
Büro 5	25,70
Büro Allgemein	75,77
Teeküche	14,73
Gesamtfläche	235,48 m²
Terrasse	40,73

OG 2

Das zweite Obergeschoss bietet Büroflächen in 3 unterschiedlichen Größen. Die Räume verfügen über ein ausgeprägtes Innenarchitektur-Konzept, in dem Einzel- und Doppelbüros, Meeting- und Besprechungszonen und Loungebereiche Platz finden. Eine individuelle Planung ist möglich.



TOP 3

Besprechung 1	33,51
Büro 1	26,98
Büro 2	14,83
Büro 3	13,93
Büro Allgemein	73,08
Teeküche	9,09
Gesamtfläche	170,42 m²

TOP 4

Besprechung 1	43,26
Büro 1	17,23
Büro 2	17,42
Büro 3	20,16
Büro Allgemein	61,36
Gang	18,11
Teeküche	9,09
Gesamtfläche	185,63 m²

TOP 5

Besprechung 1	49,94
Büro 1	20,47
Büro 2	22,38
Büro 3	22,38
Büro 4	22,38
Büro Allgemein	84,89
Teeküche	14,19
Gesamtfläche	237,03 m²

Objektbeschreibung

Exklusives Büro- und Praxisobjekt in zentraler Lage von Gmunden – Ihr neuer Standort für Erfolg und Komfort!

Zum Erstbezug steht Ihnen hier eine großzügige, moderne Praxis- oder Bürofläche mit beeindruckenden 235 m² in der 1. Etage zur Verfügung. Diese Immobilie bietet ein herausragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für Unternehmen und Praxen, die Wert auf hochwertige Ausstattung und beste Infrastruktur legen.

Die Einheit ist flexibel gestaltbar und lässt sich ideal an Ihre individuellen Anforderungen anpassen. Ob Empfangsbereich, Besprechungszimmer oder Therapieräume – hier finden Sie den perfekten Raum für Ihre Bedürfnisse. Die lichtdurchfluteten Räume überzeugen durch modernes Design und hochwertige Materialien, die den Neubaustandard voll erfüllen.

Genießen Sie Ihre Pausen auf der großzügigen Terrasse und profitieren Sie von einer komfortablen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt: Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme, eine Luftwärmepumpe für effiziente und nachhaltige Klimatisierung. Ein Personenaufzug garantiert barrierefreien Zugang, ebenso ist die gesamte Einheit rollstuhlgerecht konzipiert. Die vorhandene Teeküche ermöglicht eine praktische Verpflegung direkt am Arbeitsplatz.

Die Lage in Gmunden ist unschlagbar: Dank optimaler Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und Bahnhof gelangen Mitarbeiter und Kunden schnell und bequem zu Ihnen. In direkter Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und ein großes Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar. Dies macht Ihren Standort nicht nur für Ihr Team attraktiv, sondern auch für Ihre Klienten und Geschäftspartner.

Diese Immobilie vereint modernes Arbeiten mit höchster Lebensqualität und bietet Ihnen eine nachhaltige Investition in die Zukunft Ihres Unternehmens. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich in einem der begehrtesten Standorte Oberösterreichs niederzulassen und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses einzigartigen Objekts.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung – Ihr neues Büro oder Ihre Praxis in Gmunden wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.250m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.250m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap