

**Sofort umsetzbar: Gewerbegrund inkl. genehmigter  
Planung für Betriebs- & Wohngebäude**



**Objektnummer: 7834/471**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>       | Grundstück - Betriebsbaugrund |
| <b>Land:</b>      | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>   | 4481 Asten                    |
| <b>Kaufpreis:</b> | 395.000,00 €                  |

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

T +43 732 29 99 27  
H +43 676 81419652

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

## Objektbeschreibung

Die Vorarbeit ist bereits erledigt: Zum Verkauf gelangt ein **unbebauter Betriebsbaugrund mit ca. 1.374 m<sup>2</sup>**, gewidmet als **eingeschränktes gemischtes Baugebiet**. Das Besondere an diesem Angebot ist die vollständig ausgearbeitete und von der Gemeinde genehmigte Einreichplanung für ein Betriebs- und Wohngebäude – samt Energieausweis, bauphysikalischen Nachweisen und kompletten Einreichunterlagen. Wer hier kauft, erwirbt nicht nur Grund, sondern spart Planungszeit, Planungskosten und Genehmigungsrisiko.

### *Die genehmigte Planung im Überblick*

- Dreigeschossiges Betriebs- und Wohngebäude (UG, EG, OG), Bruttogrundfläche ca. 500 m<sup>2</sup>
- Untergeschoss ca. 234 m<sup>2</sup>: Lager, Werkstatt, Technik und betriebliche Nebenflächen
- Erdgeschoss ca. 233 m<sup>2</sup>: Büros, Besprechungsraum, Sozial- und Nebenräume – laut Plan für rund 22 Arbeitsplätze ausgelegt
- Obergeschoss: zwei Einheiten mit ca. 67 m<sup>2</sup> und ca. 90 m<sup>2</sup> – als Büroerweiterung oder Betriebsleiterwohnung mit Terrasse konzipiert
- Zentraler Stiegenhaus- und Liftkern verbindet alle Ebenen – kurze Wege zwischen Lager, Büro und Wohnen
- 18 PKW-Stellplätze (davon 1 barrierefrei) bei 16 erforderlichen, dazu Zufahrt, Manipulationsflächen, Müllplatz und Sickermulde
- Raumaufteilung und Haustechnik lassen sich – vorbehaltlich Planung und Bewilligung – an den konkreten Betriebszweck anpassen

### **Für wen dieser Standort gemacht ist**

- Handwerks-, Gewerbe- und Handelsbetriebe, die Lager, Werkstatt und Büro an einem Standort bündeln wollen
- Wachsende KMU und Dienstleister, die aus der Miete in ein eigenes Firmengebäude wechseln

- Bauträger und Investoren, die ein durchgeplantes Gewerbeprojekt mit klarer Nutzungsstruktur und Vermietungsoption übernehmen wollen
- Alle, die schnell bauen wollen: Der Planungs- und Genehmigungsprozess – üblicherweise die zeitintensivste Phase – ist bereits durchlaufen

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap