

**Gewerbestandort im Ortszentrum Großraming | bis ca. 780
m² | flexibel teilbar & erweiterbar**



Objektnummer: 2261/151

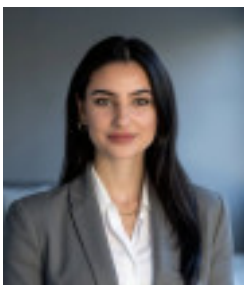
Eine Immobilie von SE Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4463 Großraming
Nutzfläche:	780,00 m ²
WC:	1
Kaltmiete (netto)	12,00 €
Kaltmiete	12,00 €
Miete / m²	12,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



B.Sc. Sara Hufnagl

SE Immobilien GmbH
Waldsiedlung 9
4595 Waldneukirchen

T +43 650 3069982

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





Objektbeschreibung

Raum für neue Ideen – zentral, flexibel und mit Entwicklungspotenzial.

Zur Vermietung stehen insgesamt **drei Geschäftsflächen mit zusammen rund 720 m²** in zentraler Lage im Ortskern von Großraming. Die Immobilie bietet damit ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die einen neuen Standort suchen, expandieren möchten oder ein individuelles Gewerbekonzept umsetzen wollen.

Die Flächen können je nach Bedarf **einzelnen oder kombiniert genutzt werden**. Shop 1 verfügt über rund **200 m²**, die weiteren Geschäftsbereiche umfassen zusammen rund **580 m²**, davon etwa **80 m² Lagerfläche**. **Die Gesamtmiete berechnet sich auf die gewünschte Größe der Fläche und liegt bei 12€/m².**

Besonders interessant ist die Flexibilität des Standorts: Durch die Größe des Gesamtgebäudes besteht **zusätzliches Erweiterungs- und Adaptierungspotenzial**. Raumaufteilung, Nutzung und mögliche bauliche Anpassungen können je nach Konzept individuell mit dem Eigentümer abgestimmt werden.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die **zentrale Lage im Ortskern**. Direkt gegenüber befindet sich eine große, neu errichtete Schule, wodurch täglich zusätzliche Frequenz durch Schüler, Eltern, Lehrpersonal und Besucher entsteht.

Die ebenerdige Erschließung, großzügigen Flächen und unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten machen den Standort für zahlreiche Branchen interessant – von **Einzelhandel und Nahversorgung über Gesundheit, Beauty und Dienstleistungen bis hin zu Ausstellung, Büro, Fitness oder spezialisierten Gewerbekonzepten**.

Auch die Ansiedlung mehrerer **sich ergänzender Unternehmen** ist denkbar. So könnte hier beispielsweise ein kleiner Gewerbe- und Dienstleistungsmix entstehen, der zusätzliche Synergien und gegenseitige Kundenfrequenz schafft.

Eckdaten: insgesamt ca. **720 m² Geschäftsfläche**, davon Shop 1 ca. **140 m²** sowie Shop 2 + 3 zusammen ca. **580 m²** inklusive ca. **80 m² Lagerfläche**. Der Mietpreis beträgt **€ 12,-/m²**. Die Flächen sind ebenerdig zugänglich, verfügen über eine massive Bauweise und Zentralheizung; **3 Stellplätze** befinden sich direkt bei der Liegenschaft. Weitere Adaptierungen beziehungsweise eine **Erweiterung der Gewerbeflächen können individuell besprochen werden**.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap