

**Hochwertiges Büro im 1.OG in TOP Frequenzlage direkt an  
der Autobahnabfahrt Vorchdorf!**



**Objektnummer: 6244/475**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lambacherstraße 40
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4655 Vorchdorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	614,00 m²
Lagerfläche:	32,90 m²
Bürofläche:	614,00 m²
Stellplätze:	18
Keller:	248,00 m²

## Ihr Ansprechpartner

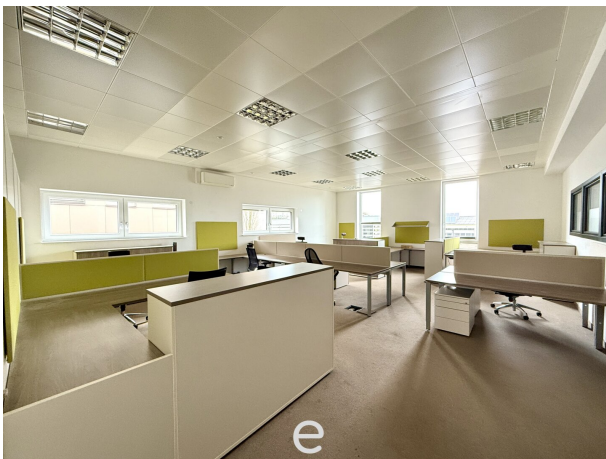


### Stefan Schmiedseder

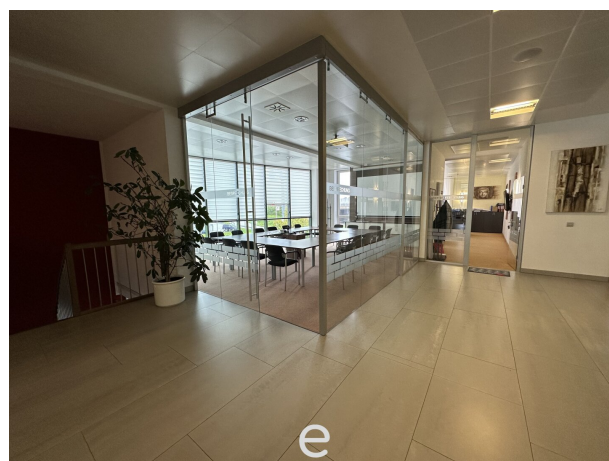
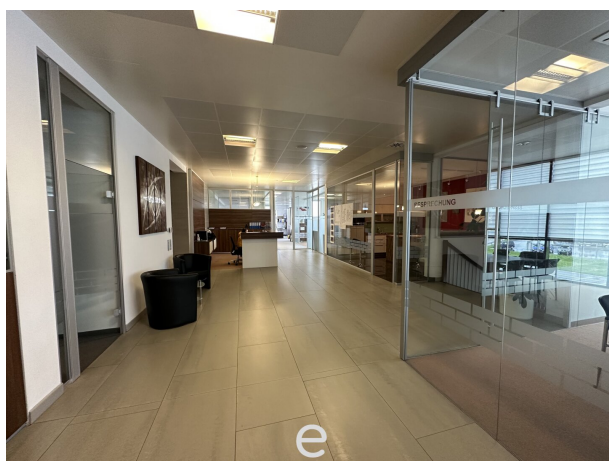
eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

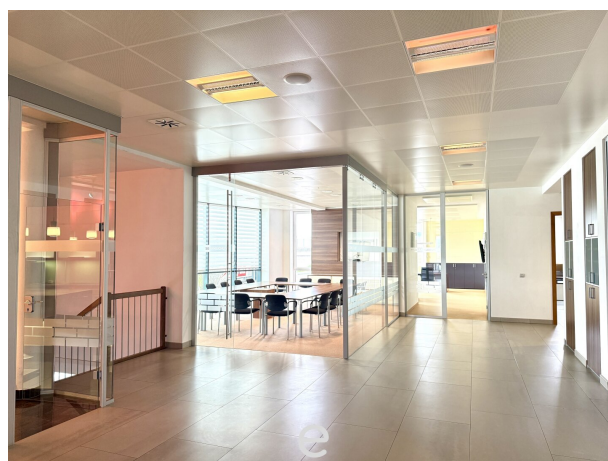
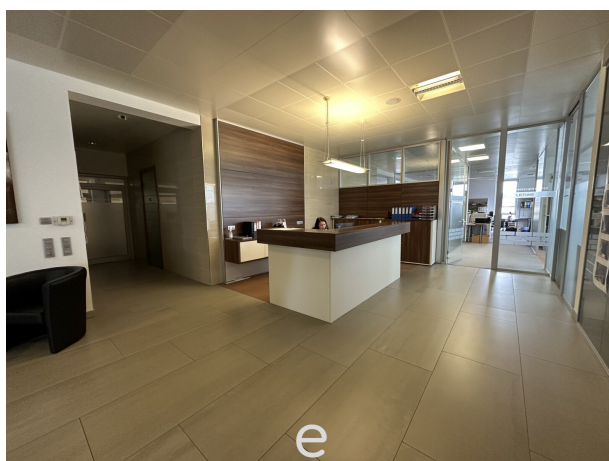
T +43 699 17204805

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

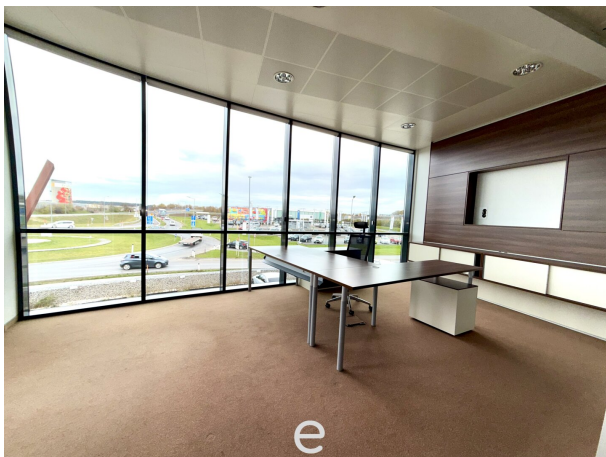


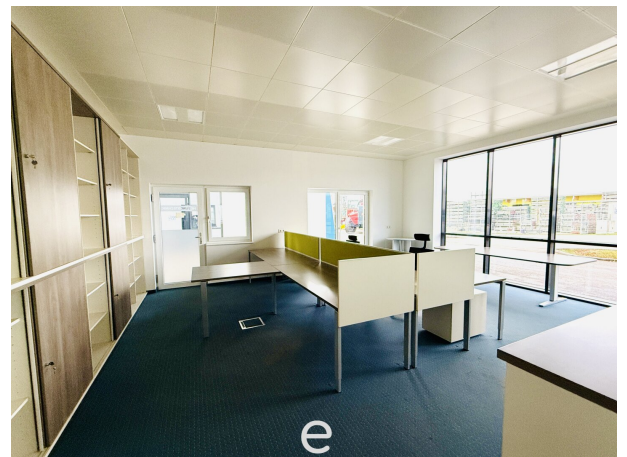
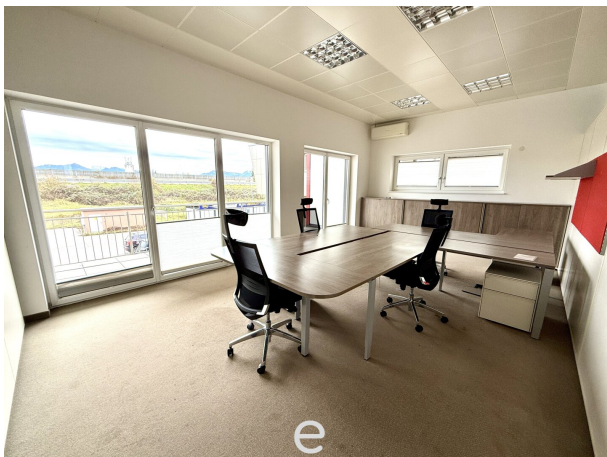














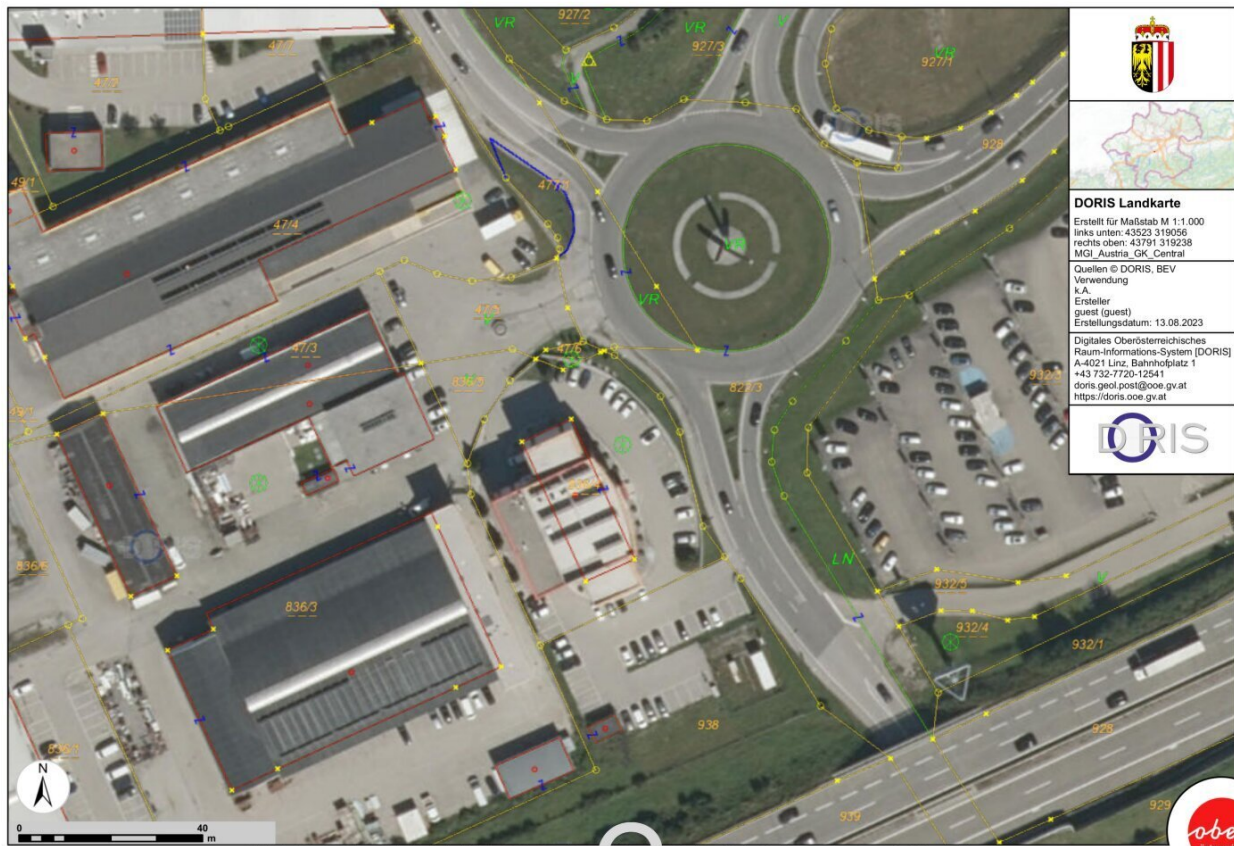






Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte übernimmt das Bundesministerium für Regionalentwicklung und Raumordnung der Republik Österreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.








**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:1.000  
 links unten: 43523 319056  
 rechts oben: 43791 319238  
 MGI\_Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 13.08.2023

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

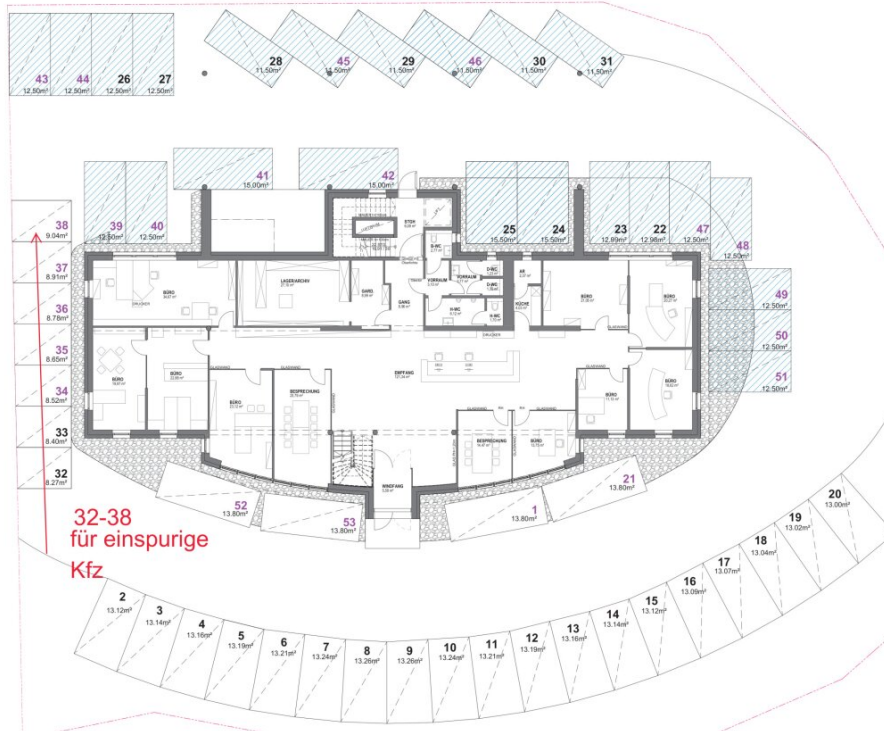







TOP 1  
BEILAGE 3-3 1.OG

<b>AUTOTRIZIE</b> <b>ETZHAUS</b>	<b>Ökumanagement GmbH</b> Langenauer Straße 40 1040 Wien Tel. 01876121702 Fax 01876121702 www.oeckl.at	<b>BESTAND</b> 2024	<b>KOMPETENZENTRUM-VORHOF</b> <b>1. OBERGESCHOSS</b> M. 1 : 100
www.oeckl.at	www.oeckl.at	01-01_02	01-01_02



## KFZ Stellplätze 1 bis 53

BESTAND		ETZI-HAUS	
O-Baummanagement GmbH			
Lambacher Straße 40 A-4055 Vorchdorf Tel. 07541 7170-0 Fax 07541 7170-1 info@o-baum.at			
www.austrohaus.at www.etzi-haus.com			
Projekt: KOMPETENZZENTRUM-VORCHDORF PARKPLÄTZE / NOTWERTDUTACHTEN			
Objektname:	Lambacher Straße 40, 4055 Vorchdorf	Ort:	4055 Vorchdorf
Objekt-Nr.:	8384	Objekt-Nr.:	EZ 275
Objekt-Nr.:		Objekt-Nr.:	42115 Feldhaus
<div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div>			
<div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div>			
<h3>Beilage 3-5</h3>			
LAGEPLAN - KFZ-Abstellplätze im Freien 53 Stellplätze (inkl. 7x einspurige)		Blatt-Nr.:	01-01_05
Datum:		Blatt-Nr.:	24.04.2024
Gezeichnet:		Gezeichnet:	
Geprüft:		Geprüft:	
Datum:		Datum:	
A		B C D	



# Objektbeschreibung

## **Modernes Büro in Vorchdorf zu Verkaufen!**

Die Immobilie befindet sich direkt am Kreisverkehr bei der Autobahnabfahrt Vorchdorf und bietet daher eine optimale Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit.

Die großzügige Bürofläche umfasst insgesamt 614m<sup>2</sup> im 1. OG eines modernen Gebäudes in Vorchdorf.

### **Eigenschaften:**

- Baujahr: 2008, mit einem Zubau auf der Gebäuderückseite im Jahr 2013
- Sehr niedrige Betriebskosten
- Beheizung mittels Wärmepumpe, klimatisiert
- Barrierefrei mit Lift

### **Raumaufteilung 1. Obergeschoss (200m<sup>2</sup> + 400m<sup>2</sup>):**

- neun Büros
- ein Besprechungsräume
- WCs
- Abstellraum
- Küche
- Balkon mit 13,33m<sup>2</sup>

Im Keller gibt es die Möglichkeit weitere Räume mit Laderampe anzumieten.

Die Betriebskosten betragen € 2,50 /m² zuzüglich Ust (inkl. Heizkosten!)

Für weitere Informationen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Irina Scharinger unter der Telefonnummer 0676 6777722.

Bei Internetanfragen ist die Angabe von vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer erforderlich (Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer).

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses moderne Büro näher vorzustellen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <775m

Apotheke <300m

Klinik <7.975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <575m

Kindergarten <600m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <9.025m

**Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <800m

Post <1.125m

Polizei <7.925m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <375m

Flughafen <7.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap