

**Erstbezug! Neubau-Geschäftsfläche mit Auslagenfront –
Ausbau nach Ihren Ideen!**



Objektnummer: 7834/239

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4320 Perg
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	452,00 m ²

Ihr Ansprechpartner



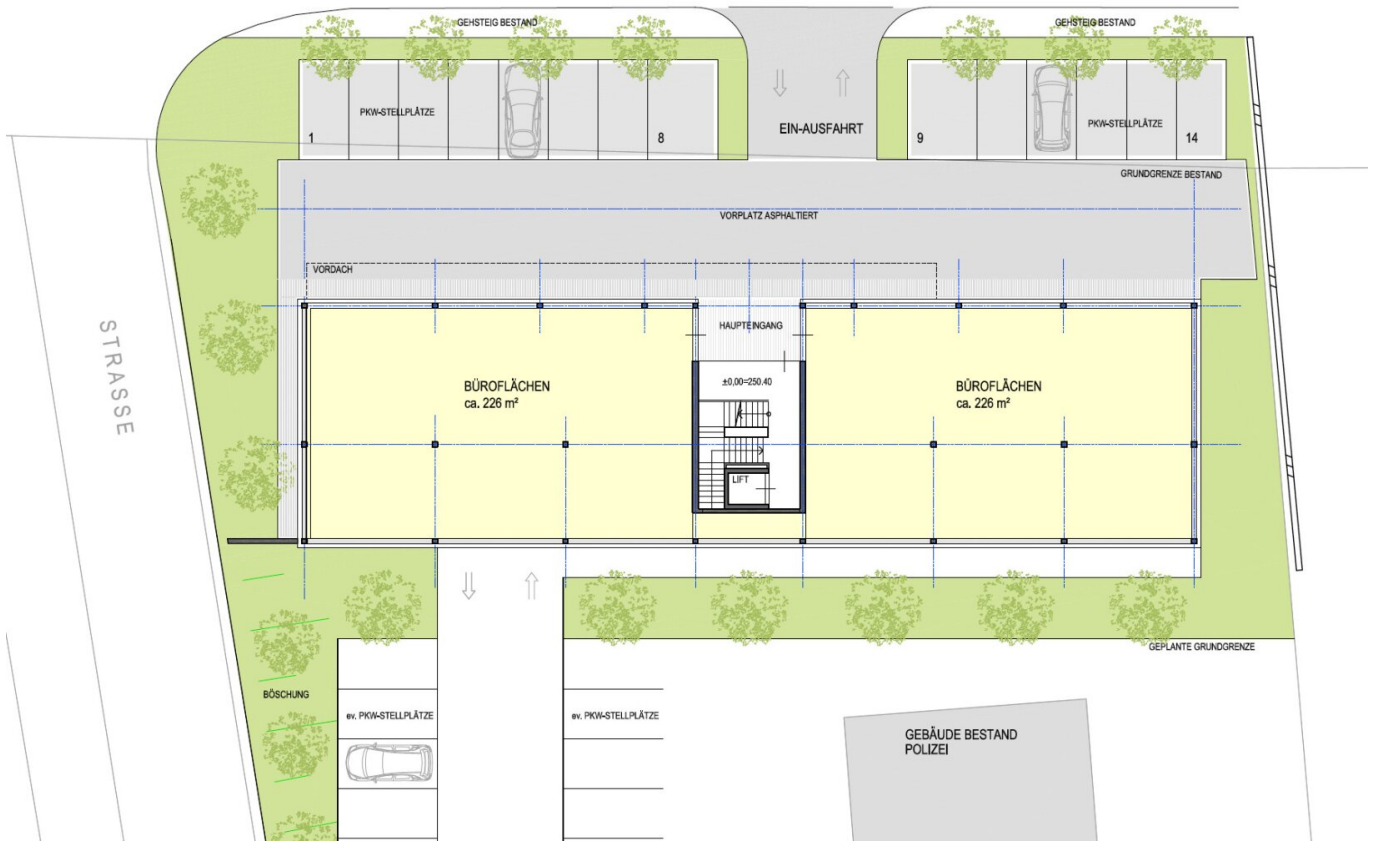
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

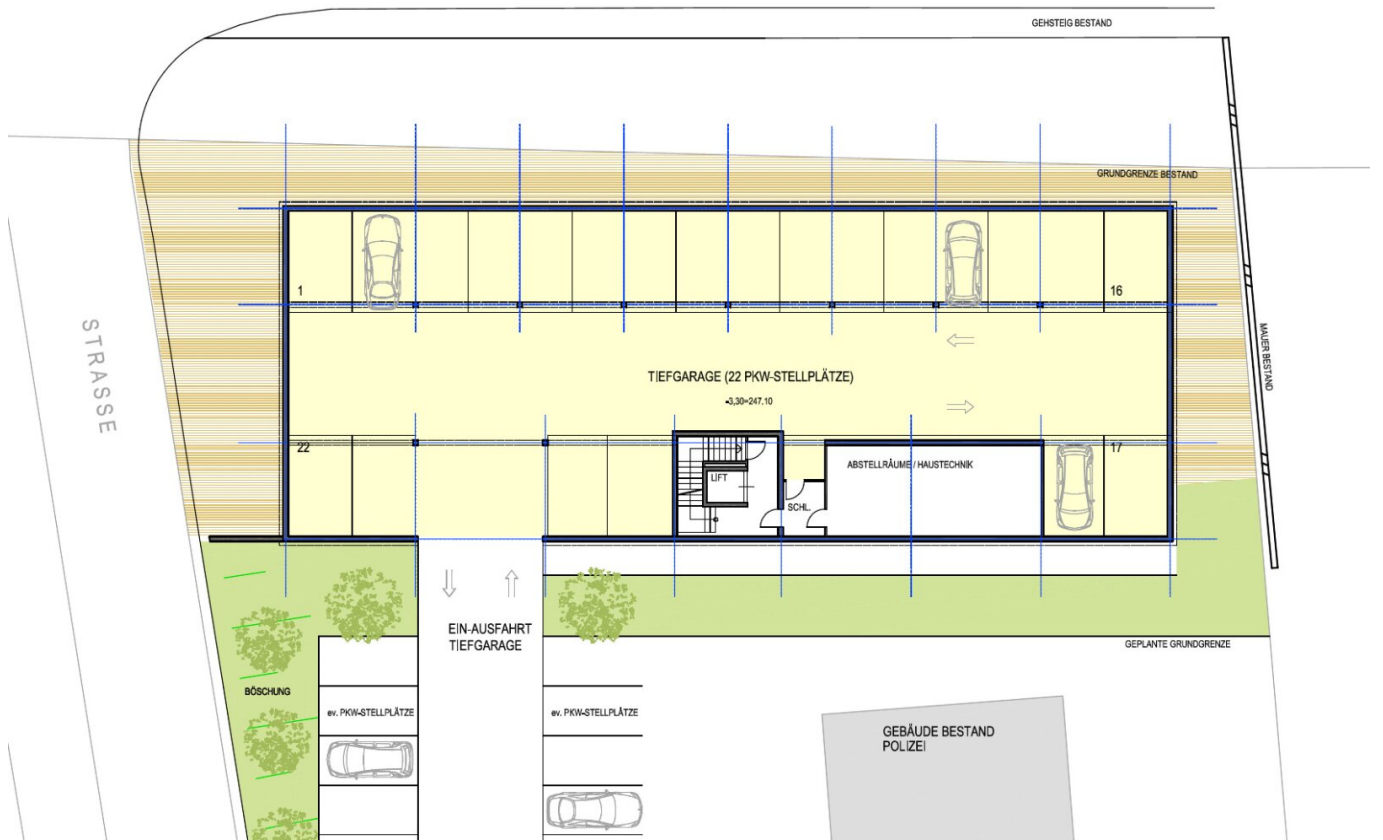
T +43 732 29 99 27
H +43 676 81419652

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

LINZERSTRASSE



LINZERSTRASSE



Objektbeschreibung

Sie suchen eine **hochflexible Geschäfts- oder Bürofläche** in bestens erreichbarer Lage?

Dieses Objekt im Erdgeschoss bietet Ihnen alle Möglichkeiten – egal ob **Büro, Ordination, Praxis, Schauraum, Geschäftslokal, Studio oder Gastronomie**.

Da die Fläche noch nicht eingereicht wurde, besteht die einzigartige Chance, die **Raumaufteilung, Ausstattung und den Ausbau exakt nach Ihren Vorstellungen** umzusetzen. Vom **schlüsselfertigen Ausbau** bis zur **Übernahme im Edelrohbau** ist alles möglich. So können Sie Ihr künftiges Geschäft oder Büro ganz nach Ihrem Bedarf gestalten.

Ausstattung & Vorteile

- **Barrierefreier Zugang** direkt vom Erdgeschoss
- **Großzügige Auslagenfront** mit idealer Sichtbarkeit und Präsentationsmöglichkeit
- **Individuell gestaltbare Ausstattung:**
 - Raumaufteilung frei wählbar
 - Böden, Wände, Decken nach Wunsch
 - Sanitäranlagen und Anschlüsse nach Bedarf
 - Möglichkeit für Kühlung, Lüftung, EDV-Verkabelung, Beleuchtung etc.
- **Parkplätze direkt vor der Tür** + Zufahrt für Kunden und Lieferanten
- **Zusatzoptionen im Untergeschoss:**
 - Tiefgaragen-Stellplätze
 - Lager- oder Archivflächen
- Flexible Flächengrößen – auch **Teilflächenübernahme** möglich

- Nutzungsmöglichkeiten nahezu unbegrenzt

Besonderheiten

- Miet- oder Kaufoption möglich
- Preisgestaltung nach Absprache
- Ausbau und Raumkonzept in enger Abstimmung individuell realisierbar

**Die Visualisierung weicht von der aktuellen Planung leicht ab.*

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.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap