

**Optimale Gewerbeimmobilie im Kerngebiet von 4063  
Neubau – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten!**



**Objektnummer: 975**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4063 Hörsching
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Faton Asllani**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 676 943 39 99

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









# Objektbeschreibung

## Attraktive Immobilienoption in 4063 Neubau, Oberösterreich

Wir freuen uns, Ihnen eine einzigartige Immobilie im Mischbaugebiet von 4063 Neubau anbieten zu können. Diese vielseitige Liegenschaft bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Projekte, als Haus mit Werkstatt und Lager oder zur Zimmervermietung. Die ideale Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche wartet auf Sie!

- **Widmung:** Kerngebiet
- **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 0,75 und max. 3 Geschosse über dem Erdboden.
- **Gesamtfläche:** 961 m<sup>2</sup>
- **Verkehrsanbindung:** Bus

Das **Bestandsgebäude** umfasst insgesamt **5 Zimmer**, die ideal als **Büro** oder Zimmervermietung genutzt werden können. Ergänzt wird die Immobilie durch eine **Werkstatt mit Grube**, die perfekte Voraussetzungen für handwerkliche Tätigkeiten bietet, sowie ein **Lager**, das zusätzlichen Stauraum für Ihre Materialien oder Produkte bereitstellt. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss des Objekts ein vollständig ausgestattetes Lokal, das zudem über einen gemütlichen Kamin verfügt.

Die Lage dieser Immobilie ist besonders vorteilhaft. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Arzt
- Apotheke
- Kindergarten
- Schule

- Supermarkt

Profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und der Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen Standort für Ihre geschäftlichen Aktivitäten, sondern auch einen angenehmen Wohnraum für Sie und Ihre Familie.

Verpassen Sie nicht die Chance, in eine vielversprechende Zukunft zu investieren! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien GmbH jederzeit zur Verfügung!

### **Faton Asllani**

Geschäftsführer | Immobilientreuhänder

Mobile: +43 676 94 33 999

### **LA Homes Immobilien GmbH**

Traundorfer Straße 8, 4030 Linz

Office: +43 676 94 33 999 / +43 650 60 07 893

[faton.asllani@la-homes.at](mailto:faton.asllani@la-homes.at) | [www.la-homes.at](http://www.la-homes.at)

**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://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap