

# **Repräsentative Gewerbeliegenschaft mit Büro, Lager, Werkstatt und Wohnraum – Toplage in Lambach**



e

**Objektnummer: 6244/1003**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Salzburgerstraße 59              |
| Art:                          | Büro / Praxis - Bürofläche       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4650 Lambach                     |
| Baujahr:                      | 1970                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Wohnfläche:                   | 198,72 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 700,00 m <sup>2</sup>            |
| Lagerfläche:                  | 300,00 m <sup>2</sup>            |
| Bürofläche:                   | 200,06 m <sup>2</sup>            |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Keller:                       | 193,00 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | C 78,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,26                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irina Scharinger**

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

T +43 676 6777722





e



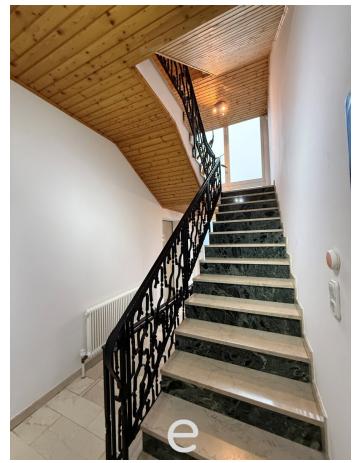
e

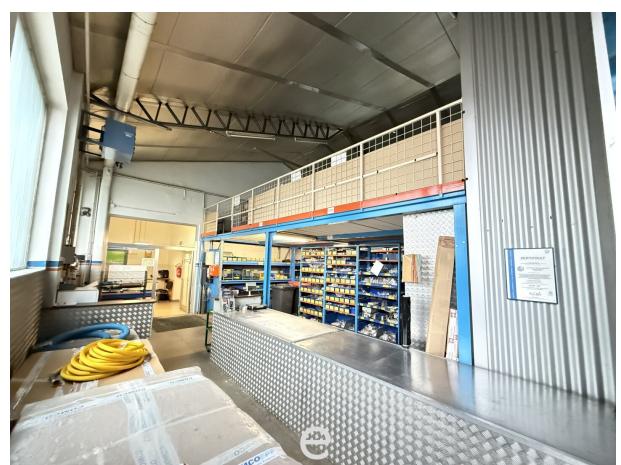
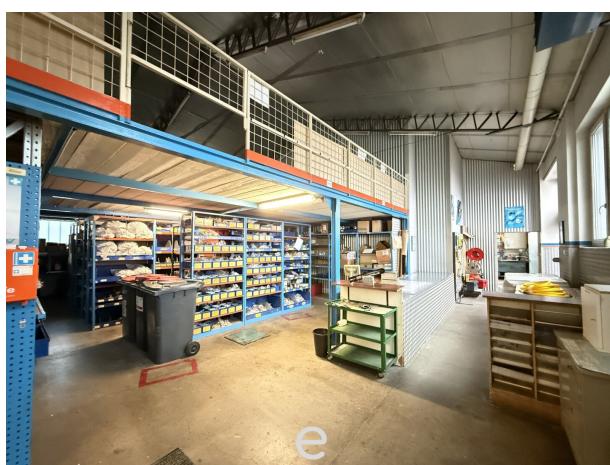


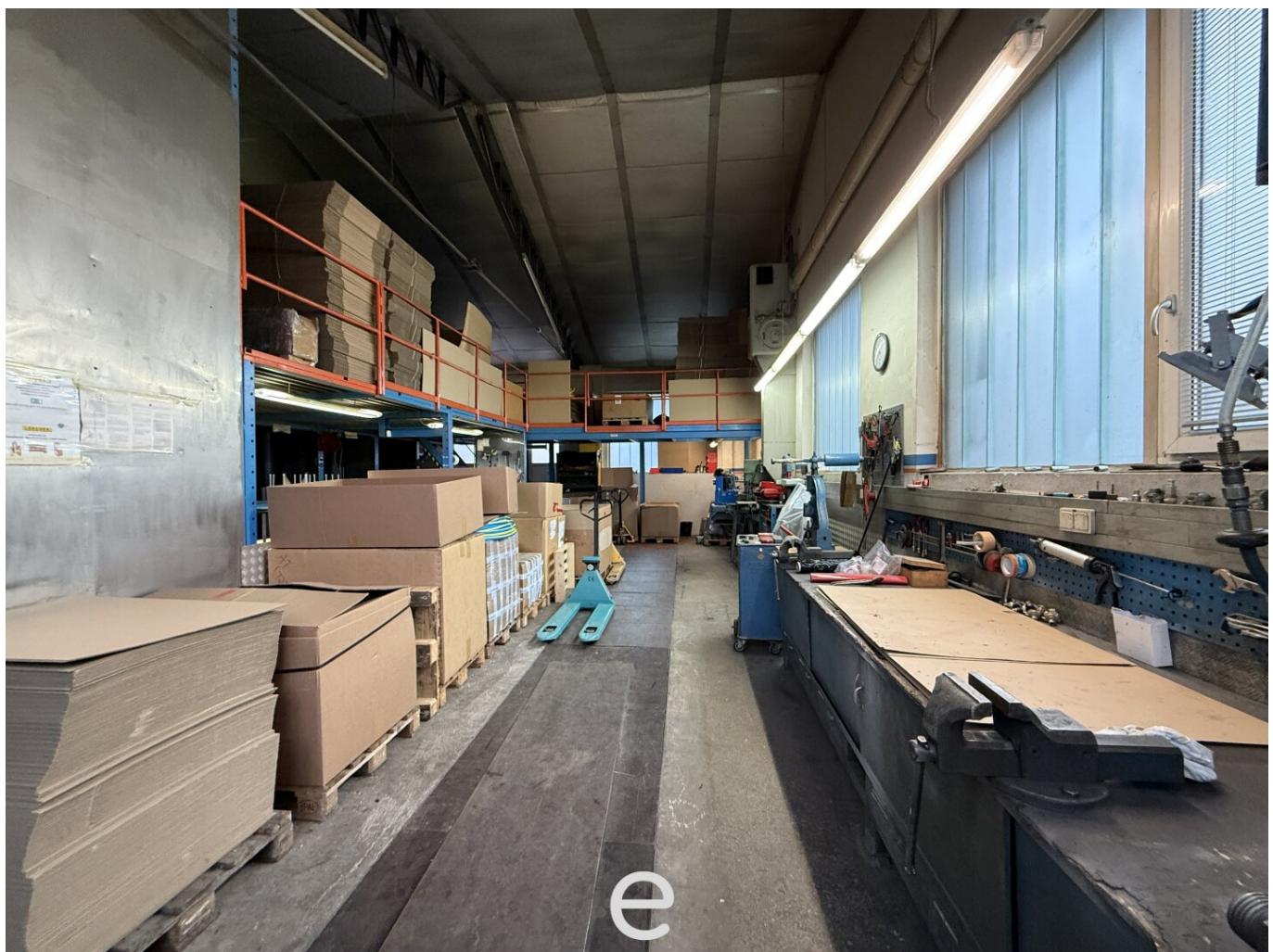
e

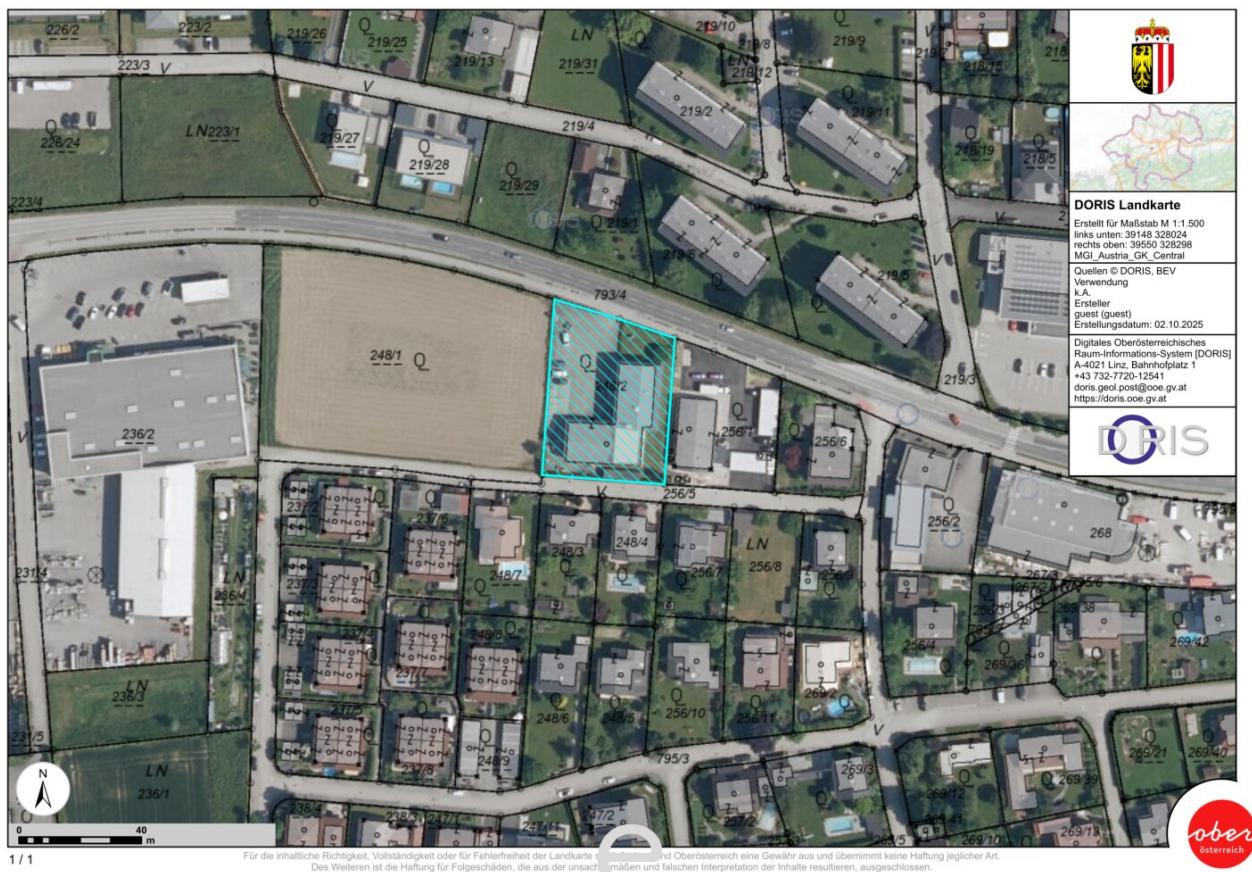
KI-bearbeitet







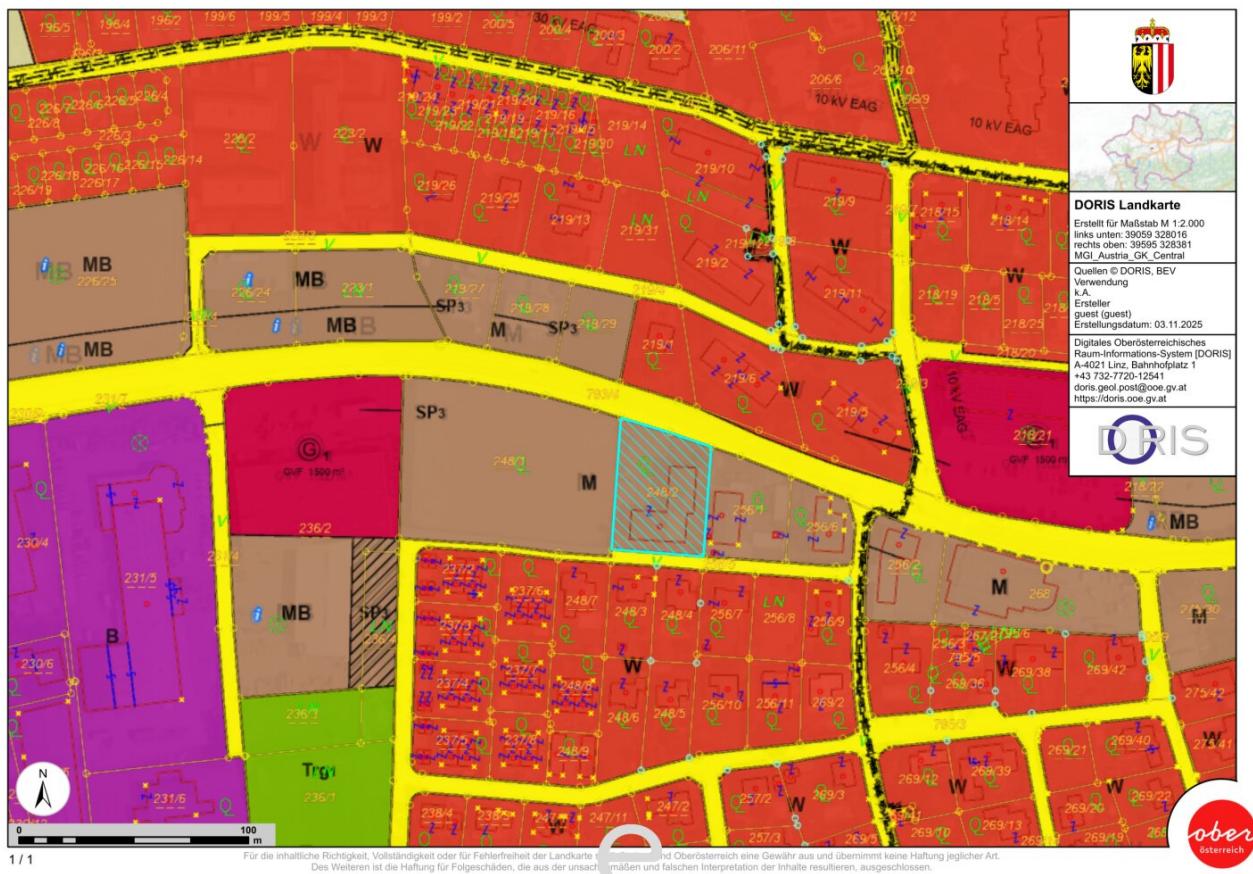




1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte  
 Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsach-





# Objektbeschreibung

In bester Lage an der **Salzburgerstraße** in **Lambach** befindet sich diese gepflegte Gewerbeliegenschaft, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das **2.128 m<sup>2</sup> große Grundstück** ist als **Mischbaugebiet (Widmung M)** ausgewiesen und somit ideal für Betriebe, die Büro-, Lager- und Werkstattflächen kombinieren möchten.

## Repräsentatives Bürogebäude

Das Bürogebäude überzeugt durch seine **gepflegte Ausstattung und die großzügige Raumaufteilung**. Helle Büroräume, Besprechungszonen und Sozialräume schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld mit repräsentativem Charakter.

Die Fläche im Erdgeschoß beträgt rund 200m<sup>2</sup> und ist ideal für Büroflächen und Schauräume.

- Erdgeschoß: ca. 200 m<sup>2</sup> – ideal für Büroflächen, Schauraum oder Kundenempfang
- Obergeschoß: Zwei separate Wohneinheiten, die wahlweise selbst genutzt oder vermietet werden können (separate Zugänge)
- Untergeschoß: ca. 193 m<sup>2</sup> Lager- bzw. Kellerfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Gesamt lässt sich daher auf fast **600 m<sup>2</sup> Nutzfläche** Arbeiten und Wohnen perfekt vereinen.

## Werkstatt- und Lagerhalle

Ergänzt wird das Angebot durch eine **Werkstatt- und Lagerhalle** mit einer Fläche von etwa **300 m<sup>2</sup>**, die sich perfekt für Handwerks-, Handels- oder Dienstleistungsbetriebe eignet. Die großzügige **Freifläche** bietet ausreichend Platz für Parkmöglichkeiten, Manipulation und Anlieferung.

## Lage & Erreichbarkeit

Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** an die **B1 (Salzburgerstraße)** sowie der Nähe zu **Wels** und **Schwanenstadt** ist die Liegenschaft sowohl für Mitarbeiter als auch Kunden optimal erreichbar.

Zudem sorgt die **hohe Sichtbarkeit** direkt an der Hauptstraße für einen attraktiven Unternehmensstandort.

### **Eckdaten im Überblick:**

- Grundstücksfläche: 2.128 m<sup>2</sup>
- Widmung: M (Mischbaugebiet)
- Baujahr: 1978 (Zubau Eingangsbereich + Erneuerung Fenster 2007)
- Bürofläche EG: ca. 200 m<sup>2</sup>
- Wohn- oder Bürofläche 1.OG: ca. 200m<sup>2</sup>
- Lager- und Werkstattfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>
- Sehr gepflegter Gesamtzustand

Diese vielseitige Gewerbeliegenschaft vereint **repräsentatives Arbeiten, funktionale Lager- und Werkstattflächen** sowie eine **ausgezeichnete Lage**. Ideal für Betriebe, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit, hohe Sichtbarkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

### **Besichtigung:**

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Mag. Irina Scharinger: 0676 6777722

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.