

Vielseitig nutzbare Geschäftsfläche im Erdgeschoss



Objektnummer: 7446/462
Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	194,01 m²
Gesamtfläche:	197,01 m²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	235.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.211,28 €
Betriebskosten:	488,46 €
USt.:	99,08 €
Provisionsangabe:	

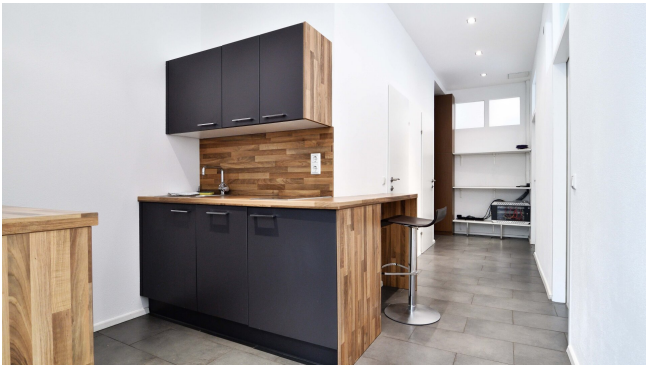
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pramhas

PRIMO
Anton-Herzog-Straße 1







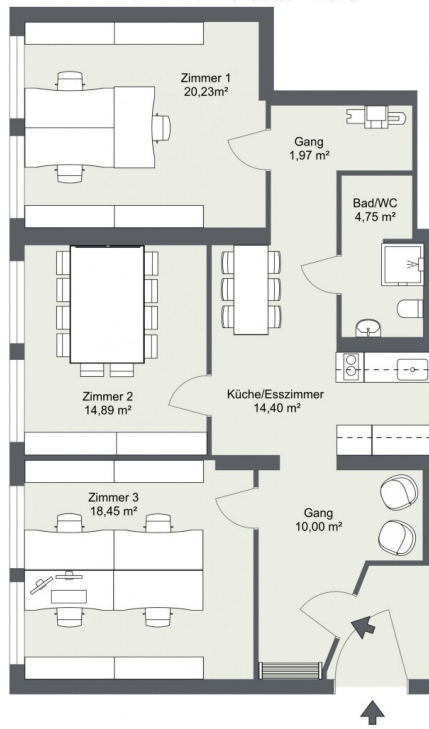




Marcel Pramhas
Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger



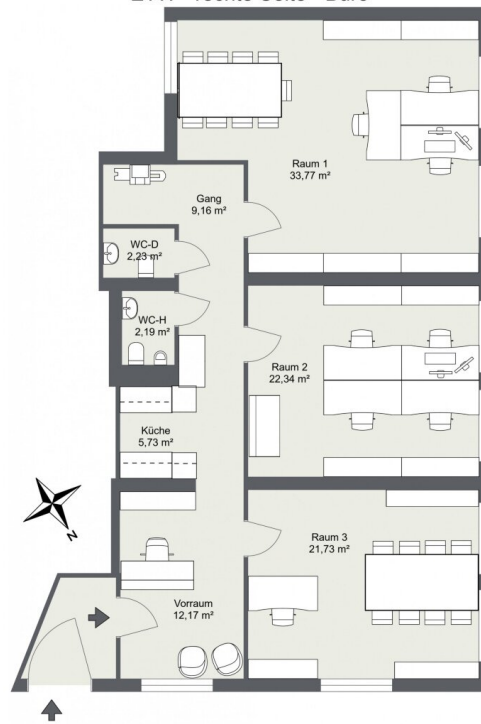
ETW - linke Seite - Büro



ETW - linke Seite - Büro



ETW - rechte Seite - Büro



ETW - rechte Seite - Büro



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **großzügige, zentral begehbare Fläche im Erdgeschoss** eines Mehrparteienhauses aus dem Jahr **1962**.

In den Jahren **2005/2006** wurde die Liegenschaft umfassend saniert. In diesem Zuge wurden unter anderem die **gesamten Elektroleitungen, E-Verrohrungen, Schaltkästen sowie sämtliche Sanitärinstallationen** erneuert.

Die Immobilie überzeugt durch **helle, lichtdurchflutete Räume** und einen **klar strukturierten Grundriss**. Die Zwischenwände sind in **Trockenbauweise** ausgeführt und ermöglichen bei Bedarf eine **einfache und kostengünstige Anpassung der Raumaufteilung**.

Die Fläche ist **zentral begehbar** und gliedert sich in eine **linke und eine rechte Einheit**. Durch die **beidseitige Ausstattung mit WC und Küche** sowie jeweils **separaten Eingangstüren** ist eine **getrennte Nutzung oder Vermietung** jederzeit möglich.

In den einzelnen Räumen sind zahlreiche **Steckdosen und Kabelanschlüsse** vorhanden. Eine **stabile Internetverbindung** wird durch den Anbieter LIWEST gewährleistet.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Privater Außenzugang
- Manuelle Außenrollläden
- Doppelverglaste Fenster
- Fernwärmeanschluss mit Heizkörpern
- Eigenes Kellerabteil
- Allgemeine Nebenräume wie Fahrradraum und Waschküche

NUTZUNG & POTENZIAL

Diese Immobilie bietet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**:

Ob als **Büro, Praxis, Atelier, Co-Working-Fläche oder als flexibel teilbare Einheit mit separater Nutzung** – die vorhandene Struktur schafft **Gestaltungsspielraum für unterschiedliche Konzepte**.

Durch die mögliche Trennung in zwei eigenständige Einheiten eignet sich die Fläche sowohl für **Eigennutzer mit individuellem Bedarf** als auch für **Investoren**, die Wert auf flexible Vermietbarkeit legen.

Zusatzinformationen

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap