

# Moderne Neubau-Büroflächen im Zentrum von Pregarten II Erstbezug Anfang 2027



**Objektnummer: 473**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gutauer Straße 14
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4230 Pregarten
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	293,00 m <sup>2</sup>
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,66
Infos zu Preis:	

Preisgestaltung: nach Vereinbarung mit dem Eigentümer Kautions: nach Vereinbarung Ablöse: keine

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

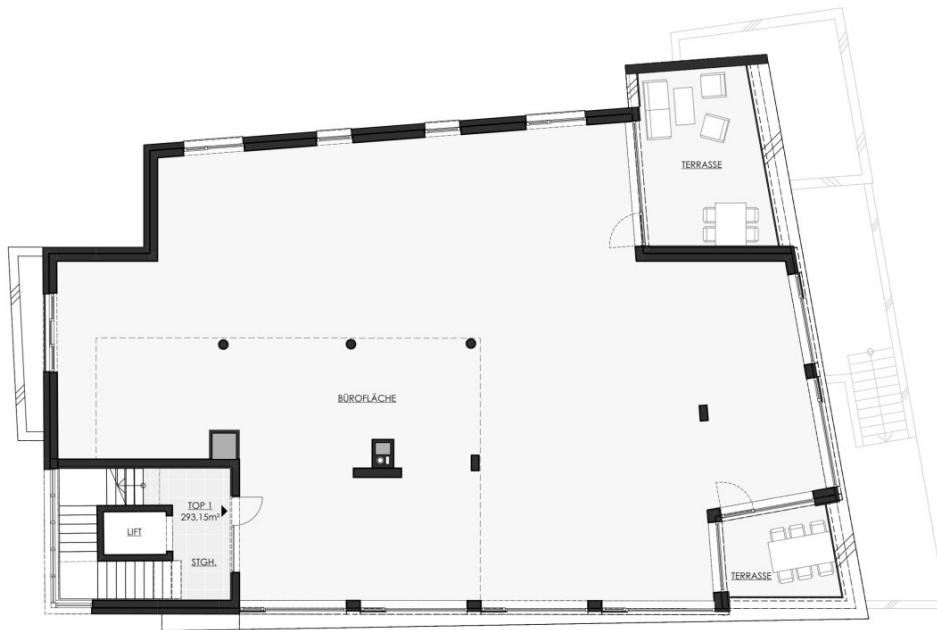
## Ihr Ansprechpartner



**Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger**

marktwert Immobilien GmbH  
Steinpichl 53





IMMOBILIEN  
**Schaufler**

Übersichtsplan Obergeschoss

TOP 1 | 293,15 m<sup>2</sup>

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.  
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der  
Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.  
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)  
Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

**AS** *Imma*<sup>GmbH</sup>



IMMOBILIEN  
 **Schaufler**

Übersichtsplan Obergeschoss

TOP 5 | 137,24 m<sup>2</sup>

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.  
 Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der  
 Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.  
 (Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)  
 Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

**A S** *Imma*<sup>GmbH</sup>



IMMOBILIEN  


### Übersichtsplan Kellergeschoss

Restaurant | 122,15 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 1 | 35,21 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 2 | 43,41 m<sup>2</sup>

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.  
 Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der  
 Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.  
 (Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)  
 Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!





IMMOBILIEN  
 **Schaufler**

**Übersichtsplan Erdgeschoss**

Restaurant Nebenräume | 80,82 m

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.  
 Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der  
 Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.  
 (Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)  
 Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

**A S** *Imma*<sup>GmbH</sup>



IMMOBILIEN  


### Übersichtsplan Dachgeschoss

TOP 2 | 54,08 m<sup>2</sup>  
 TOP 3 | 94,74 m<sup>2</sup>  
 TOP 4 | 82,39 m<sup>2</sup>  
 TOP 5 | 137,24 m<sup>2</sup>

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.  
 Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der  
 Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.  
 (Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)  
 Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!



## Objektbeschreibung

### **Moderne Büro- und Dienstleistungsflächen im Zentrum von Pregarten – flexibel teilbar und mit großzügigen Terrassen**

In zentraler Lage von Pregarten entsteht ein modernes viergeschossiges Wohn- und Bürogebäude, das durch zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauweise und eine zukunftsorientierte Gebäudetechnik überzeugt. Im Zuge dieses Neubauprojekts wird das **gesamte erste Obergeschoss** mit einer Fläche von rund **300 m<sup>2</sup> samt 2 attraktiver Terrassen** (ca. 26 m<sup>2</sup> und ca. 13,55 m<sup>2</sup>) **zur Vermietung angeboten**. Der Baubeginn ist für April 2026 vorgesehen, die Fertigstellung und der Bezug sind für das Frühjahr 2027 geplant.

Die Bürofläche kann entweder **als zusammenhängende Einheit** gemietet oder flexibel in **mehrere Einzelbereiche unterteilt werden**, wodurch sich **unterschiedlichste Nutzungskonzepte realisieren lassen**. Damit eignet sich die Fläche ideal für verschiedenste Dienstleistungsunternehmen, beispielsweise für Arztpraxen, Praxisgemeinschaften, Steuerberatungs- oder Rechtsanwaltskanzleien, IT-Unternehmen etc..

Die Ausstattung des Gebäudes entspricht modernen Anforderungen an Komfort, Energieeffizienz und Funktionalität. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, optional kann auf Wunsch eine Klimatisierung vorgesehen werden. Ein Lift gewährleistet einen barrierefreien Zugang zu den Büroflächen. Große Fensterfronten mit 3-Scheiben-Isolierverglasung schaffen helle, lichtdurchflutete Räume und sorgen gleichzeitig für eine hohe Energieeffizienz. Ergänzt wird dies durch außenliegenden Sonnenschutz, der auch an warmen Tagen für angenehme Arbeitsbedingungen sorgt.

Ein besonderer Vorteil dieser Büroflächen besteht darin, dass **zukünftige Mieter bei der Innenausstattung sowie bei der Raumaufteilung noch aktiv mitgestalten können**. Dadurch lassen sich **individuelle Anforderungen** hinsichtlich Bodenbelägen, Raumstruktur oder funktionaler Nutzung optimal berücksichtigen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.