

**Sie brauchen viel Platz?**



effizientes Gebäude

**Objektnummer: 1068/4755**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürohaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4810 Gmunden             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                   |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 830,00 m²                |
| <b>Zimmer:</b>                       | 28                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 43,00 kWh / m² * a       |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,57                     |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 4.680.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                          |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

### **Wolfgang Hechfelner**

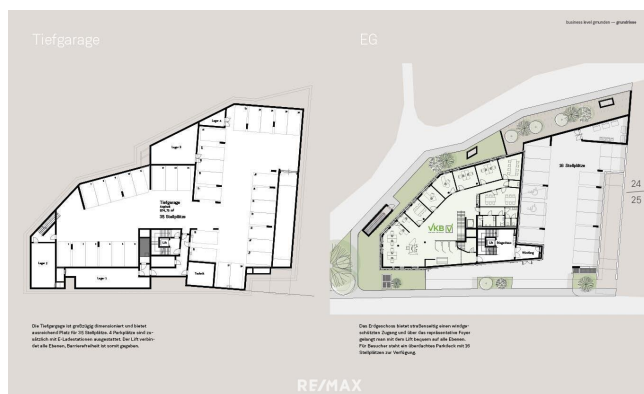
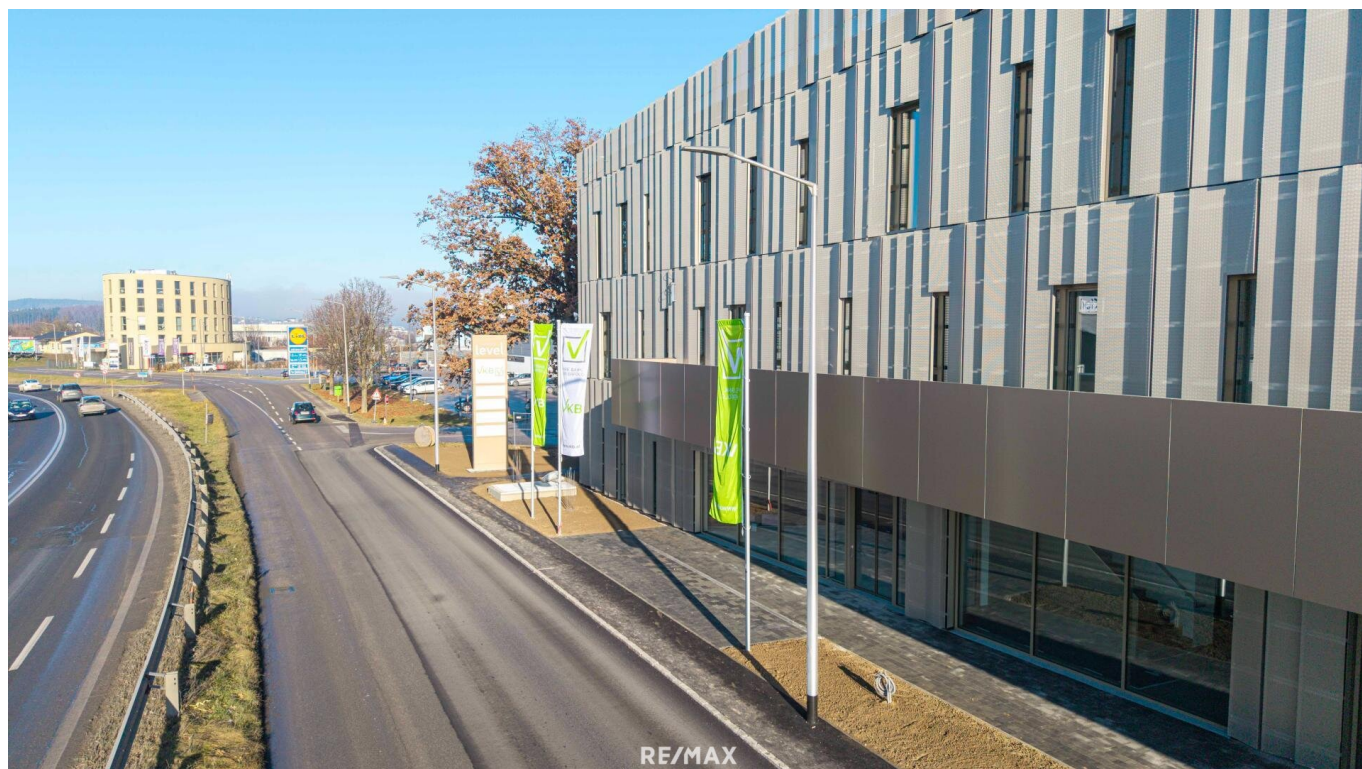
Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232  
H +43 699 17 89 23 20  
F +43 7612 89 232-30

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









# Objektbeschreibung

Willkommen im Business Level!

Schon mal überlegt Ihren Arbeitsstandort zu verlegen? Eine neue Basis zu finden? Wir haben ihn! Arbeiten wo andere Urlaub machen.....  
Ihre Mitarbeiter werden es Ihnen danken.

Es erwartet Sie ein wegweisendes Geschäftszentrum, das die Grenzen des Möglichen neu definiert. Eine perfekte Verkehrsanbindung an der B 145 in alle Richtungen mit dem Pkw ist gegeben. Bahn und Bus in mittelbarer Nähe!  
Hier werden Sie gesehen. Verwirklichen Sie Ihren Traum und starten Sie neu durch!

Die Gesamtfläche von ca. 830 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 2 Ebenen (OG 1 mit ca. 236 m<sup>2</sup>, sowie das gesamte OG 2 mit ca. 594 m<sup>2</sup>) und kann dementsprechend nach Ihren Wünschen angepasst werden.

Modernste Büroflächen, barrierefrei - ein Lift verbindet alle Ebenen  
Begrünter Atrium-Innenhof und bepflanzte Brücke  
Terrassengarten an der Rückseite  
Tiefgarage mit 35 Parkplätzen  
16 Freistellplätze für Besucher  
E-Auto-Ladestation  
Zentralschließanlage und LOXONE Steuerung für Allgemeinbereiche  
Sonnenschutz, teilweise durch Lochblech-Fassade oder Raffstore  
Nachhaltiges Heizsystem mittels Wärmepumpe  
Kühlung mittels Betonkernaktivierung und Estrich  
Haustechnik mit hohem Anspruch an Ökologie und Wirtschaftlichkeit (Photovoltaik)  
Glasfasertechnik für schnelles Internet

Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen. Noch können Sie Ihre eigene Ideen mit einbringen .....

Tiefgaragenplätze können zusätzlich zum Preis von € 25.000,-- netto, dazu erworben werden.

Die im Expose dargestellte Variante dient lediglich als Beispiel und ist nicht im Preis inkludiert.

Fordern Sie Ihr persönliches Expose an! Achtung: Kaufpreis + gesetzl. Ust

Sie werden überrascht sein. Ich freue mich von Ihnen zu hören.

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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap