

# Betriebs- und Büroliegenschaft mit guter Anbindung an die A7



Objektansicht

**Objektnummer: 0004004805**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4209 Engerwitzdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Nutzfläche:</b>	484,82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	712,58 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	227,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



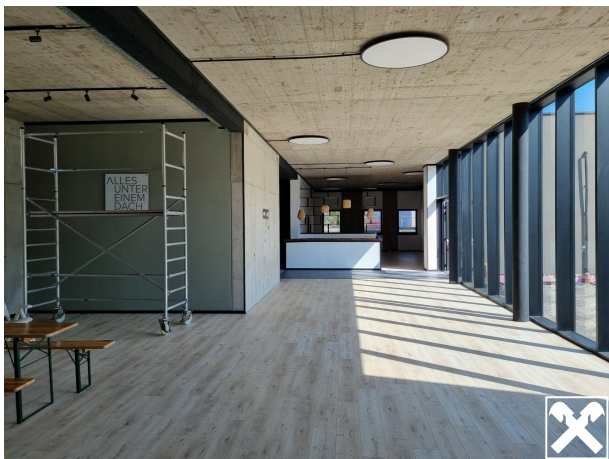
### Christian Ladberg

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

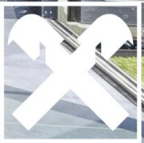
T +43 50 6596 8002 8012  
H +43 50 6596 8012

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

**Sehr gut gelegene Büro- und Betriebsliegenschaft, nur etwa 400m bis zur Ab- und Auffahrt zur A7, der Mühlkreisautobahn**

Das neuwertige Gebäude mit einer Verkaufs- und Bürofläche von ca. 484,82 m<sup>2</sup> sowie einer Lager-/Kellerfläche von ca. 227,76 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Gewerbegebiet in der Gemeinde Engerwitzdorf und bietet durch die gute Lage eine sehr gute Anbindung an die A7.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 3.698 m<sup>2</sup>; durch die großzügige Grundstücksfläche stehen ausreichend Parkmöglichkeiten für Kunden und Mitarbeiter zur Verfügung.

Ausstattung:

Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 3,75 m

Alufenster

Gaszentralheizung (Fußbodenheizung), optional Strom

Klimaanlage in Vorbereitung

Massivbau (Beton)

Vollwärmeschutz

Eine Anmietung des gesamten Gebäudes ist nicht zwingend, es können auch Teilflächen angemietet werden.

Eine individuelle Gestaltung der Räume ist teilweise möglich.

Die Kosten für Strom und Heizung werden grundsätzlich direkt vorgeschrieben, die Betriebs- und Verwaltungskosten belaufen sich auf € 1,00 netto/m<sup>2</sup>.

Eine Kautionshöhe von 3 Bruttomonatsmieten wird eingehoben.

Im Falle einer positiven Vermittlung stellen wir eine Provision in gesetzlicher Höhe in

Rechnung.

*Es besteht auch die Möglichkeit eines Ankaufs der Liegenschaft; Kaufpreis auf Anfrage.*