

**\*\*\*Alles unter einem Dach\*\*\* Büro und Lagerfläche mit  
Wohnhaus in Hagenberg**



Vorgarten

**Objektnummer: 3849\_107**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4232 Hagenberg im Mühlkreis
<b>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Haubner**

RE/MAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz

T +43 732 69 48 17 17  
H +43 664 51 59 861

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















## Objektbeschreibung

\*\*\*Alles unter einem Dach\*\*\* Büro und Lagerfläche mit Wohnhaus in Hagenberg Mit diesem zum Verkauf stehenden Neubau aus dem Jahr 2020 können Sie Ihren Traum, Arbeit & Privat zu verbinden, wahr werden lassen. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.038,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück in idealer Lage und ist nach Vereinbarung verfügbar. [HARDFACTS](#)  
Gewerbefläche: - Ca. 120,63 m<sup>2</sup> - Büro - 2 Lagerräume - Großes Garagentor -  
Zufahrtsmöglichkeit Wohnhaus: - Ca. 110,00 m<sup>2</sup> - Großzügiger & heller Wohnraum -  
Neuwertige Küche - 2 Kinderzimmer - Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum -  
Technikraum Weitere Extras: - Doppelgarage - Pool - Zisterne - Überdachte Terrasse Das Grundstück befindet sich im MB, welche Gewerbe ausgeführt werden dürfen, entnehmen Sie dem Dokument OOE Betriebstypenverordnung. Hinweis zur Widmung (MB) Gemäß § 22 Abs. 5 Oö. ROG 1994 sind als gemischte Baugebiete solche Flächen vorzusehen, die dazu dienen, Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören, Lagerhallen sowie nicht wesentlich störende Lagerplätze zu errichten und sonstige Bauwerke und Anlagen, die in Wohngebieten (gemäß § 22 Abs. 1) errichtet werden dürfen, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen. Gemäß § 22 Abs. 5 vorletzter und letzter Satz Oö. ROG 1994 kann zur funktionalen Gliederung in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauwerken und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall dürfen, sofern nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen, auch die zugeordneten Betriebswohnungen errichtet werden. In solchen eingeschränkten gemischten Baugebieten ist daher eine betriebsunabhängige Wohnnutzung (unabhängig ob dauerhaft oder zeitweilig) unzulässig. Der Bestand eines im gemischten Baugebiet widmungskonformen Betriebs ist daher eine zwingende Grundvoraussetzung für die Widmungskonformität der Wohnnutzung. Darüber hinaus ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die betriebliche Nutzung mit der Wohnnutzung hinsichtlich der räumlichen Größenordnung in keinem Missverhältnis steht; letztlich muss die betriebliche Nutzung gegenüber der Wohnnutzung räumlich überwiegen. § 22 Abs. 8 Oö. ROG 1994 normiert überdies ausdrücklich, dass eine Betriebswohnung untrennbar mit dem Betrieb verbunden sein muss und die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für Betriebswohnungen unzulässig ist. Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin! Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 62.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme C

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.78  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G A+  
esamtenergieeffi  
zienz: