

**Ihr neuer Unternehmensstandort in Tragwein - top Lage,  
diverse Nutzungsmöglichkeiten & viel Platz zum  
Ausbreiten!**



Drohnenansicht I

**Objektnummer: 6271/21763**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Bergmannsstraße 19                |
| Art:                          | Halle / Lager / Produktion        |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 4284 Tragwein                     |
| Baujahr:                      | 1961                              |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig              |
| Nutzfläche:                   | 339,20 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 10                                |
| Bäder:                        | 2                                 |
| Keller:                       | 58,43 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | F 174,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,40                            |
| Kaufpreis:                    | 449.000,00 €                      |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

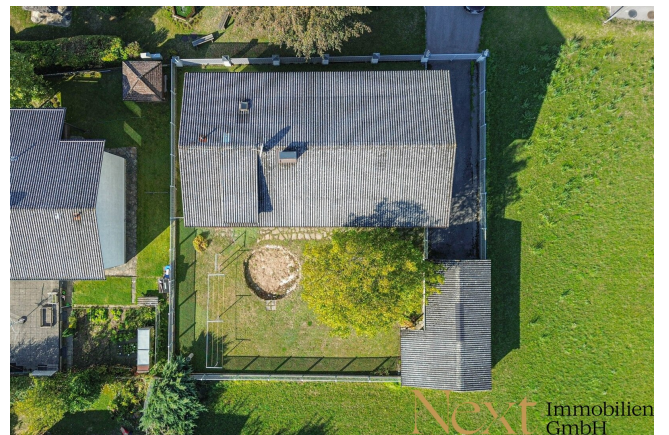
## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05











Next Immobilien GmbH







## Objektbeschreibung

Individuell nutzbares Gewerbeobjekt samt ausreichend Parkplätzen und toller Gartenfläche in Tragwein zu verkaufen!

Willkommen an Ihrem neuen Arbeitsstandort in Tragwein, Oberösterreich!  
Diese einzigartige Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - die Liegenschaft ist sowohl für Praxis- bzw. Ordinationsflächen als auch Büroräumlichkeiten bestens geeignet. Auch gewerbliche Tätigkeiten lassen sich hier hervorragend umsetzen.

Das großzügige Haus befindet sich in einer ruhigen & zentralen Lage der charmanten Gemeinde Tragwein, mit idealer Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt Linz.

Auf einer Grundstückfläche von ca. 830m<sup>2</sup> befindet sich dieses im Jahr 1961 erbaute Einfamilienhaus, welches 1972 aufgestockt wurde. Mit einer Nutzfläche von ca. 339,20m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Etagen zzgl. Keller, bietet dieses Objekt zahlreiche Möglichkeiten.

Zum einen kann das zum Verkauf stehende Gebäude für gewerbliche Zwecke genutzt werden: Die einzelnen, offen gestalteten Räume im Erdgeschoß eignen sich hervorragend als Büro- bzw. Praxisflächen oder einer anderen Art der gewerblichen Nutzung.

Zum anderen kann das Haus entweder auch zur Gänze privat bewohnt werden oder nur zum Teil. Eine Fremdvermietung bestimmter Flächen, Räume oder sogar Geschoße durch den Umbau zu einer einzelnen Wohneinheit ist ebenfalls möglich. Ein separater Zugang im Stiegenhaus ist hierfür bereits bestens geeignet.

Das großzügige Obergeschoß mit ca. 169,60m<sup>2</sup> kann über den wunderbaren Garten im hinteren Bereich des Hauses separat über das Stiegenhaus betreten werden. Insgesamt verfügt das Objekt derzeit über 10 Zimmer sowie zwei Bäder.

Direkt vor dem Gebäude bzw. Grundstück befinden sich ca. 10 öffentliche Parkplätze, welche jederzeit von MitarbeiterInnen oder KundInnen genutzt werden können. Zusätzlich befindet sich vor dem Haus eine eigene ca. 26m<sup>2</sup> große Garage, welche Platz für ca. vier Autos bietet. Für zusätzliche Frestellplätze steht die Zufahrt vor der Garage zur Verfügung.

Das Objekt wird über Radiatoren mittels Fernwärme beheizt. Die gesamte Elektrik vom Haus wurde im Jahr 2021 erneuert.

**AUFTEILUNG Nutzfläche:**

**EG (ca. 169,60m<sup>2</sup>):**

- 3x Büro/Praxisräume
- Teeküche
- Flur
- 2x Vorraum
- Garderobe
- WC/Waschraum
- Abstellraum
- Vorratskammer

**1. OG (ca. 169,60m<sup>2</sup>):**

- 4x Büro/Praxisräume
- Küche
- 2x Vorraum
- Eingangsbereich
- Großraumbüro
- Loggia
- 2x Badezimmer
- Vorratskammer

**KAUFPREIS:**

€ 449.000,00

Verhandlungsbereitschaft seitens VerkäuferIn gegeben!

Es liegt ein aktuelles Gutachten vom Oktober 2024 zum Verkaufswert der Liegenschaft vor. Bei Bedarf kann dieses konkreten Interessenten übermittelt werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <475m

Apotheke <7.300m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <575m

Kindergarten <625m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.075m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <9.725m

#### **Sonstige**

Bank <350m

Geldautomat <350m

Post <350m

Polizei <3.775m

#### **Verkehr**

Bus <350m

Bahnhof <7.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap