



immobilien
bär

GROSSZÜGIGE GESCHÄFTSFLÄCHE

über 286m²

IM HERZEN
DER MÜHLVIERTLER STADT
ROHRBACH

THE | WAREHOUSE

BAHNHOFSTRASSE 10 | 4150 ROHRBACH



BESCHREIBUNG

THE | WAREHOUSE ist eine großzügige Geschäftsfläche mit über 286m² im Herzen der Mühlviertler Stadt Rohrbach. Das Geschäftslokal können Sie ab sofort mieten und ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Zum Geschäftslokal gehören ein eigener Aufenthaltsraum sowie getrennte Toiletten. Praktisch ist der direkte Anschluss zur Tiefgarage, die Parkmöglichkeiten für Sie, Ihr Personal und Ihre Kunden bietet.

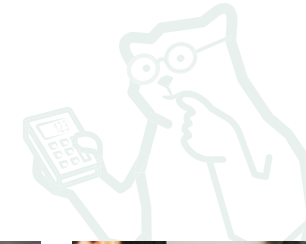
Dank der zentralen Lage und der Nähe zum Bahnhof profitieren Sie von einer hervorragenden Erreichbarkeit. Egal, ob mit dem PKW oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln – Ihr Geschäftsstandort ist ideal erreichbar. Die Geschäftsfläche befindet sich im Erdgeschoss, was sie barrierefrei und damit noch attraktiver macht.

Durch die großzügige Aufteilung eignet sich THE | WAREHOUSE für verschiedenste Geschäftsmodelle. Ob Modegeschäft, Büro, Werkstatt, Spielhalle, Lagerfläche, Fitness- oder Crossfit-Studio – den Ideen sind keine Grenzen gesetzt. Hier haben Sie die perfekte Gelegenheit, Ihre Geschäftsidee in die Realität umzusetzen.

HIGHLIGHTS

- ca. 286m² Geschäftsfläche
- Zentrale Lage
- Bahnhofsnähe
- Perfekte Infrastruktur
- Anbindung zum Parkhaus





NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



THE SPORTS WAREHOUSE

Fitnesscenter, Crossfit Studio, Kickbox,
Polefitness, Jumping Fitness, Areal Yoga



THE FASHION WAREHOUSE

Fashion Outlet, Änderungs- & Schneiderei,
Sportfashion und Co.



THE BUSINESS WAREHOUSE

Büro, Coworking, Lager | Kommissionierung,
Werkstätte, Concept-Office, 3D Druckstudio,
Printstore, Fotograf, Weragentur



THE GAMING WAREHOUSE

Gaming Store, Spielhalle | Casino,
UV-Gaming, Indoor Golf, Escape Room



THE SOCIAL WAREHOUSE

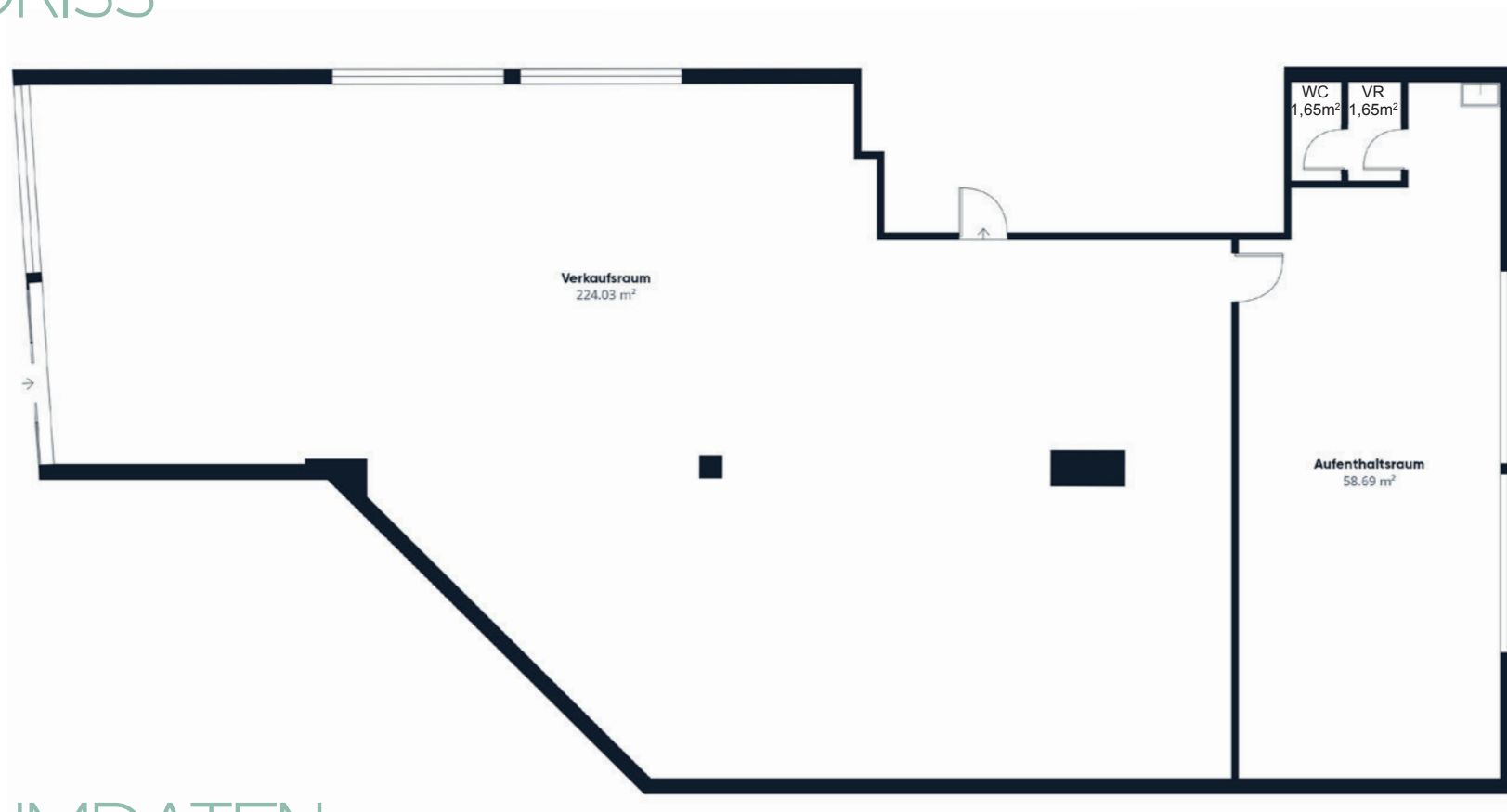
Werkstätte, Tafel, Second Hand, Repair-Café,
Senioren Club, Tagesstätte, Caritas Kaffee,
sonstige Concept Stores



THE DESIGN WAREHOUSE

Atelier, Möbelstudio, Kunsthandwerk,
Concept Store

GRUNDRISS



RAUMDATEN

Ergeschoss

VERKAUFSRAUM	224,03 m ²
AUFENTHALTSRAUM	58,69 m ²
VORRAUM	1,65 m ²
WC	1,65 m ²

GESAMT
286,02 m²





ZUSAMMENFASSUNG

Geschäftsfläche	Nettomietzins
286,02 m ²	€ 2.148,61

Betriebskosten	Wasser/Kanal	Heizkosten
€ 326,18	€ 12,08	€ 191,30

GRUNDBUCH
KG 47320 EZ 34 GST-NR 47/1



Quelle: www.rohrbach-berg.at

ROHRBACH

37,90km² | 5.295 Einwohner











Rohrbach ist ein attraktiver Standort für Geschäftslokale und bietet eine hervorragende Kombination aus Lage, Infrastruktur und wirtschaftlichem Potenzial. Als zentraler Knotenpunkt im Mühlviertel profitiert die Stadt von einer guten Verkehrsanbindung, die sowohl Kunden aus der Umgebung als auch Touristen anzieht. Die Nähe zur Böhmerwald-Region und zur tschechischen Grenze erweitert das Einzugsgebiet zusätzlich.

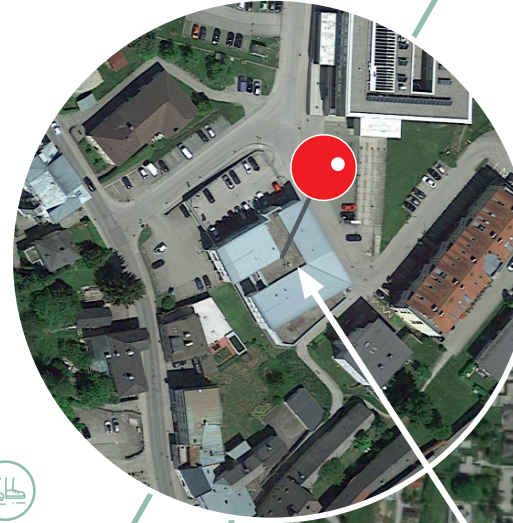
Rohrbach bietet eine lebendige Innenstadt mit hoher Fußgänger-

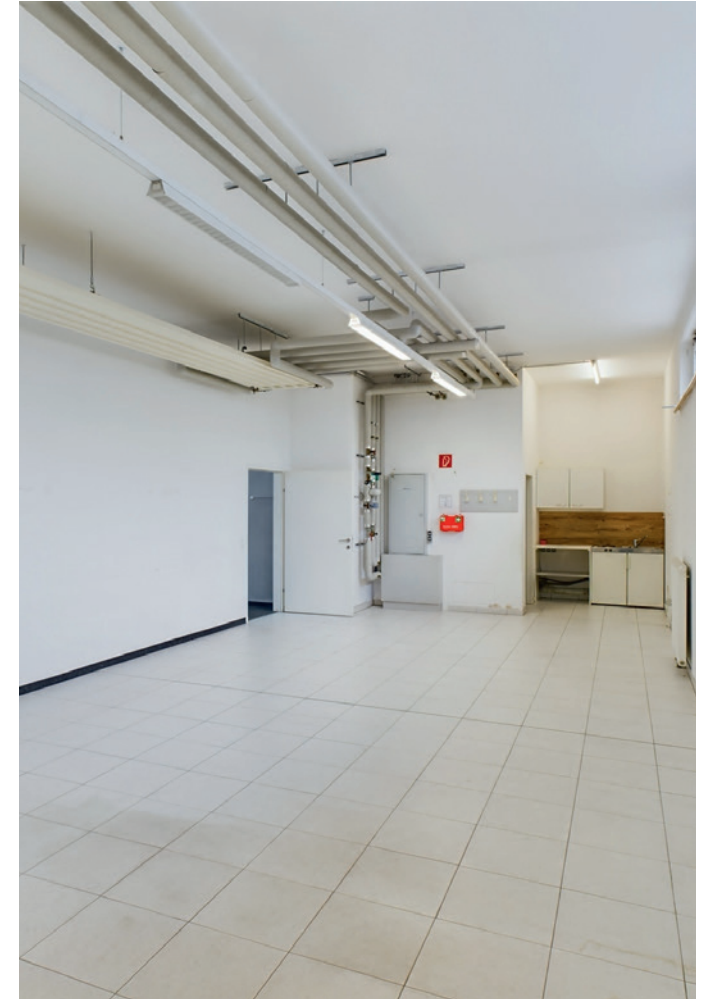
frequenz, modernen Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten Dienstleistungsangebot.

Die wirtschaftliche Stabilität und das zukunftsorientierte Wachstum der Region machen Rohrbach zu einem idealen Standort für Gewerbetreibende, die von einer dynamischen Umgebung profitieren wollen. Hier trifft Tradition auf Innovation – eine perfekte Mischung für erfolgreiche Geschäfte.

ENTFERNUNGEN

- Kindergarten 270m / 4min 
- Apotheke 450m / 6min 
- Arzt 350m / 5min 
- Bahnhof 1km / 15min 
- Volksschule 650m / 9min 
- Friseur 270m / 4min 
- Nahversorger 700m / 9min 
- Gastronomie 350m / 5min 
- Fitnessstudio 450m / 6min 
- Freibad 800m / 10min 







KONTAKT



**immobilien
bär**

Katharina Bräuer
Vermittlung und Verkauf
Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach



Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

M +43(0)660 1077 697 **E** katharina.braeuer@immobaer.at

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Diese Verkaufsunterlage wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Vermieters erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.