

PENTHOUSE- GESCHÄFTSLOKAL mit Dachterrasse

BÜRO | PRAXIS
MIT CA. 110,77m² ZU VERMIETEN.

Möglichkeit
zur alleinigen
GESAMTNUTZUNG
oder als
GRUPPENPRAXIS



BRUCK 66
4722 PEUERBACH

www.immobaer.at

BÜRO-, PRAXIS- ODER GESCHÄFTSFLÄCHEN ZU VERMIETEN.

ab Juli
2024

An der Stadteinfahrt der Sternestadt Peuerbach, im Ortsteil Bruck-Waasen befindet sich ein modernes Gewerbegebäude inkl. hochwertigen Geschäftsflächen, die sich auf drei Etagen aufteilen und viel Raum für die Verwirklichung vom eigenen Business bietet.



Ab Juli 2024 haben Sie die Möglichkeit, ein Penthouse-Geschäftslokal mit Dachterrasse zu mieten. Im 3. Stock des Gebäudes befindet sich die helle, freundliche Geschäftsfläche, die vom Vormieter toll geplant und liebevoll instandgehalten wurde. Die Möglichkeiten für die Nutzung von diesem freistehenden Geschäftslokal sind vielseitig. Denn auf einer Fläche von 110,77 m² verteilen sich 6 Räume + Empfang, die zum Beispiel als Behandlungsräume, Praxis oder Einzelbüros genutzt werden können. Dazu zählt auch ein Foyer als einladender Eingangsbereich, eine Teeküche und ein Abstellraum. Getrennte Toiletten sind ebenso vorhanden.



DATEN:

FLÄCHE:	ca. 110,77m²
STOCKWERK:	DACHGESCHOSS
NUTZUNGSART:	GEWERBE
PARKPLÄTZE:	JA
LAGEBEWERTUNG:	SEHR GUT
ERSCHLISSUNG:	VOLL ERSCHLOSSEN
BEZIEHBAR:	AB JULI 2024

Ein Highlight ist die dazugehörige Dachterrasse, welche mitgenutzt und gemütlich für Ihr Business gestaltet werden kann.

Unkompliziert und barrierefrei sind zwei weitere unschlagbare Eigenschaften der Räumlichkeiten. Sie erreichen Ihr neues Geschäftslokal einfach mit dem Lift. Auch der Hauszugang ist barrierefrei, was ihr Lokal für Jedermann & Jederfrau erreichbar macht.

Ebenso ist ein überdachter Parkplatz inkludiert. Kund*innen finden die Möglichkeit für einen Stellplatz während ihres Besuchs direkt vor dem Gebäude.

**VARIANTE 1:
GESAMTNUTZUNG**



ENERGIEAUSWEIS

HWB_{RK} 36 | Energieklasse: B
f_{GEE} 0,70 | Energieklasse: A

MIETE:

NETTO-MIETE: € 1.205,90

BK+HK+WASSER/KANAL: € 319,-

UST.: € 304,98

GESAMTMIETE: € 1.829,88

Raumdaten:

- KABINE 1: 12,24 m²
- KABINE 2: 10,90 m²
- KABINE 3: 13,51 m²
- KABINE 4: 13,44 m²
- KABINE 5: 10,41 m²
- ABSTELLRAUM: 8,08 m²
- EMPFANG: 19,95 m²
- VORRAUM: 3,28 m²
- WC 1: 4,73 m²
- WC 2: 7,43 m²

**Gesamtnutzfl.
110,77m²**

TERRASSE 1: 55,95 m²
TERRASSE 2: 25,35 m²

81,3m²

MIETVERTRAGSDAUER

Befristung länger als 3 Jahre

Befristung nicht mehr als 3 Jahre

Kaution

VERMITTLUNGSPROVISION

2 BMM + 20% Ust.

1 BMM + 20% Ust.

3 BMM

**VARIANTE 2:
GEMEINSCHAFTSPRAXIS**



ENERGIEAUSWEIS

HWB_{RK} 36 | Energieklasse: B
f_{GEE} 0,70 | Energieklasse: A

MIETE

**Einzelkabine (ca. 12-13m²)
& gemeinsame Nutzung
der Allgemeinfläche:**

Netto: € 450,-

Raumdaten:

- KABINE 1: 12,24 m²
- KABINE 2: 10,90 m²
- KABINE 3: 13,51 m²
- KABINE 4: 13,44 m²
- KABINE 5: 10,41 m²
- ABSTELLRAUM: 8,08 m²
- EMPFANG: 19,95 m²
- VORRAUM: 3,28 m²
- WC 1: 4,73 m²
- WC 2: 7,43 m²

**Gesamtnutzfl.
110,77m²**

TERRASSE 1: 55,95 m²
TERRASSE 2: 25,35 m²

81,3m²

MIETVERTRAGSDAUER

Befristung länger als 3 Jahre

Befristung nicht mehr als 3 Jahre

Kaution

VERMITTLUNGSPROVISION

2 BMM + 20% USt.

1 BMM + 20% USt.

3 BMM



ENTFERNUNGEN

ARZT 1,8km / 3min



APOTHEKE 2,1km / 4min



SUPERMARKT 750m / 9min



BÄCKEREI 60m / 1min



EINKAUFSZENTRUM 1,2km / 2min



BUSHALTESTELLE 170m / 2min



BAHNHOF 1,4km / 4min



NEUE MITTELSCHULE 1,3km / 2min



VOLKSSCHULE 130m / 2min



KINDERGARTEN 100m / 2min



BANK 2,1km / 3min



NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

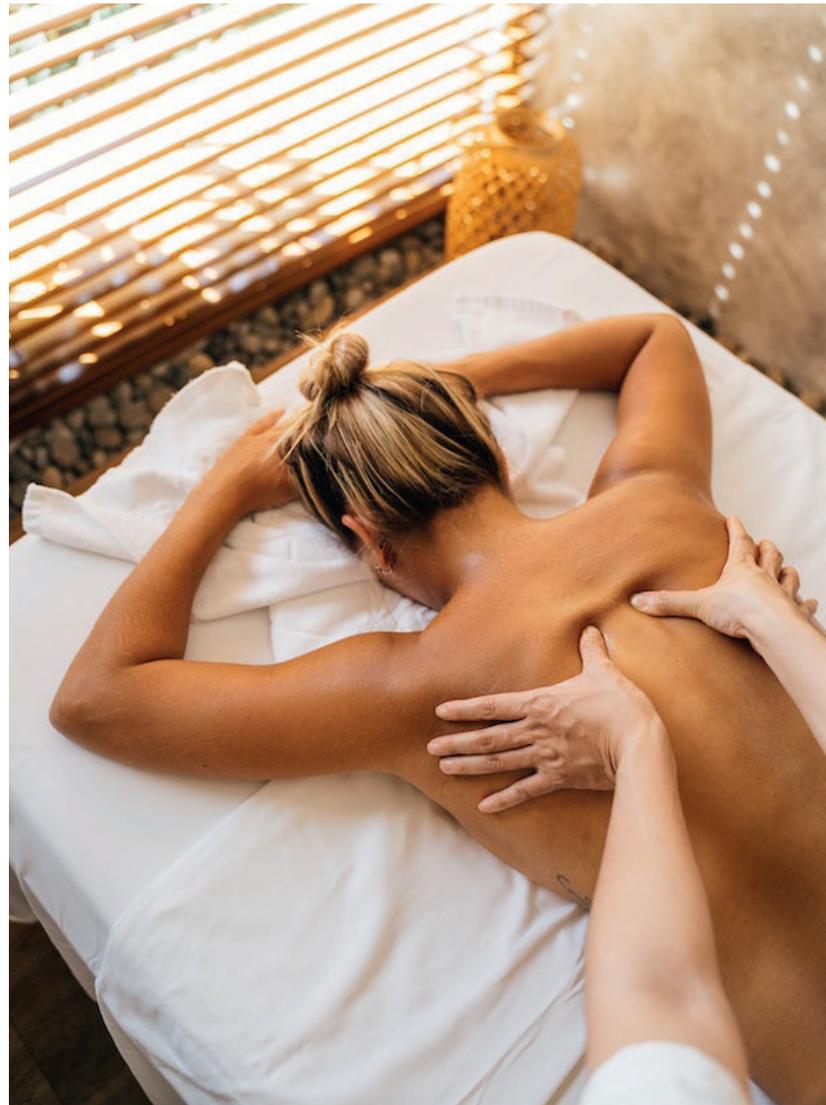
ARZTPRAXIS. Aufgrund der barrierefreien Begehbarkeit und den getrennten Räumen mit eigenen Zugängen eignet sich die Fläche ideal für eine Arztpraxis inkl. Empfangsbereich und Warteraum. Die große Fläche kann in mehrere kleine Behandlungsräume aufgeteilt werden. Große Fenster und Glasfronten machen die Räume hell und können auch gut belüftet werden.

LABOR. Das Geschäftslokal bietet sich aufgrund seiner Lage und der tollen Aufteilung hervorragend als Labor an. Es ist gut vom restlichen Objekt abgetrennt und kann flexibel aufgeteilt werden. Auch die vorhandene Abluftanlage käme dem zugute. Mit flexibler Planung können auf dieser Fläche mehrere kleine Arbeitsbereiche geschaffen werden.





PRAXIS FÜR HEILBERUFE. Durch die großzügige Raumaufteilung eignet sich das Geschäftslokal ideal für eine Praxisnutzung. Ob Ergotherapie, Physiotherapie oder auch Logopädie, die Räumlichkeiten lassen sich ideal nutzen. Auch für Coachings, Psychotherapie oder ähnliche Berufssparten eignet sich das Lokal wunderbar.



MASSAGE. Die praktische Raumaufteilung eignet sich ideal für ein Massagestudio. Der großzügige Raum kann gut auf mehrere Arbeitsplätze aufgeteilt werden und verfügt zudem über viele Fenster für ausreichend Tageslichteinfall.



EIN RAUM RUND UM DIE SCHÖNHEIT. Bereits in der Vergangenheit wurde das Geschäftslokal mit seinen 4 Räumen als Beauty-Salon genutzt. Mit Foyer, 4 hellen Behandlungsräumen und 2 getrennten Kunden-Toiletten erfüllen die Räume perfekt alle Anforderungen für Ihr Business im Schönheitssektor. Die einladende Atmosphäre, viel Privatsphäre und Tageslichteinfall in allen Behandlungsräumen bilden eine exzellente Grundlage. Mit der dazugehörigen Teeküche ist ihr Traum vom eigenen Penthouse-Beauty-Lokal komplett.

BÜRO. Büro mit Weitblick und Sonnenterrasse, schöner lässt sich ein Arbeitsplatz nicht gestalten. Dieses Büro hat alles, was man braucht. Die 4 Räume können beispielsweise als Einzelbüros genutzt werden oder aber als Gemeinschaftsarbeitsräume, Besprechungsräume, oder Kreativstudios.

Auf jeden Fall sorgen die Räumlichkeiten für viele Möglichkeiten und bieten auch die nötige Privatsphäre.



EIN SICHERER STANDORT

Der Standort der Gewerbefläche ist gut frequentiert. So befindet sich das Gebäude direkt an der Ortszufahrt von Peuerbach an einer gut sichtbaren Stelle.

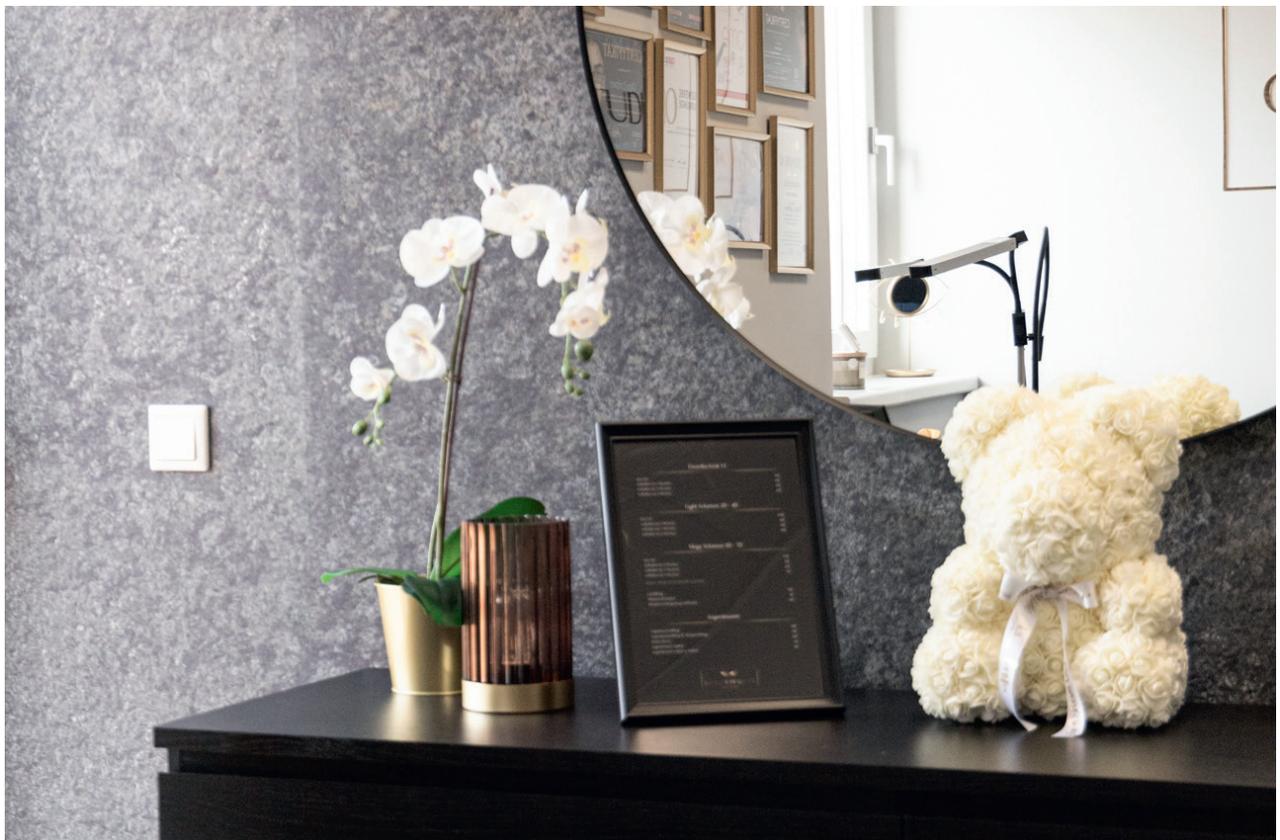
Außerdem sichern viele größere Unternehmen im näheren Umkreis den Standort ab. Das Ziegelwerk Eder, die Firma Guntamatic, Starent Truck & Trailer, das Autohaus Pühringer und weitere Klein- und Mittelbetriebe finden sich im Umkreis wieder und bieten eine gute Grundlage für eine stabile Frequenzierung.

Über 4600 Einwohner*innen leben in der Gemeinde Peuerbach mit ihren zahlreichen kleineren Unterortschaften, die sich auf 39,41km² erstreckt. Touristische Attraktionen, Wanderwege und eine abwechslungsreiche Gastronomie ziehen außerdem viele Besucher*innen aus den benachbarten Gemeinden und Städten an und beleben Peuerbach.

BÜRO- / PRAXIS- / BEAUTY- / GESCHÄFTSFLÄCHE ZU VERMIETEN



BÜRO- / PRAXIS- / BEAUTY- / GESCHÄFTSFLÄCHE ZU VERMIETEN



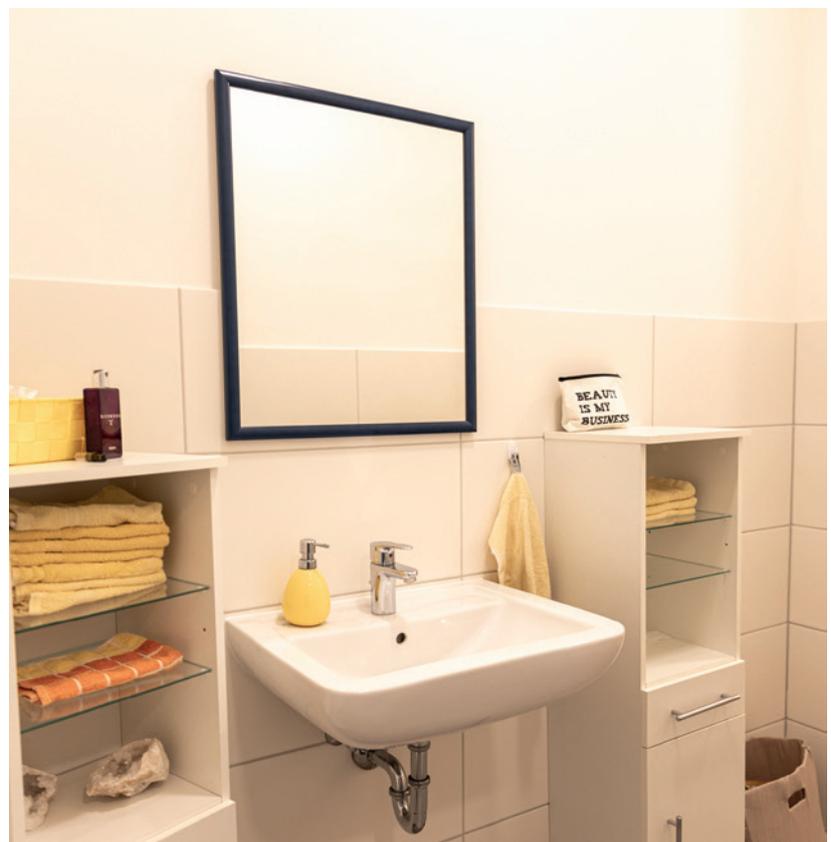


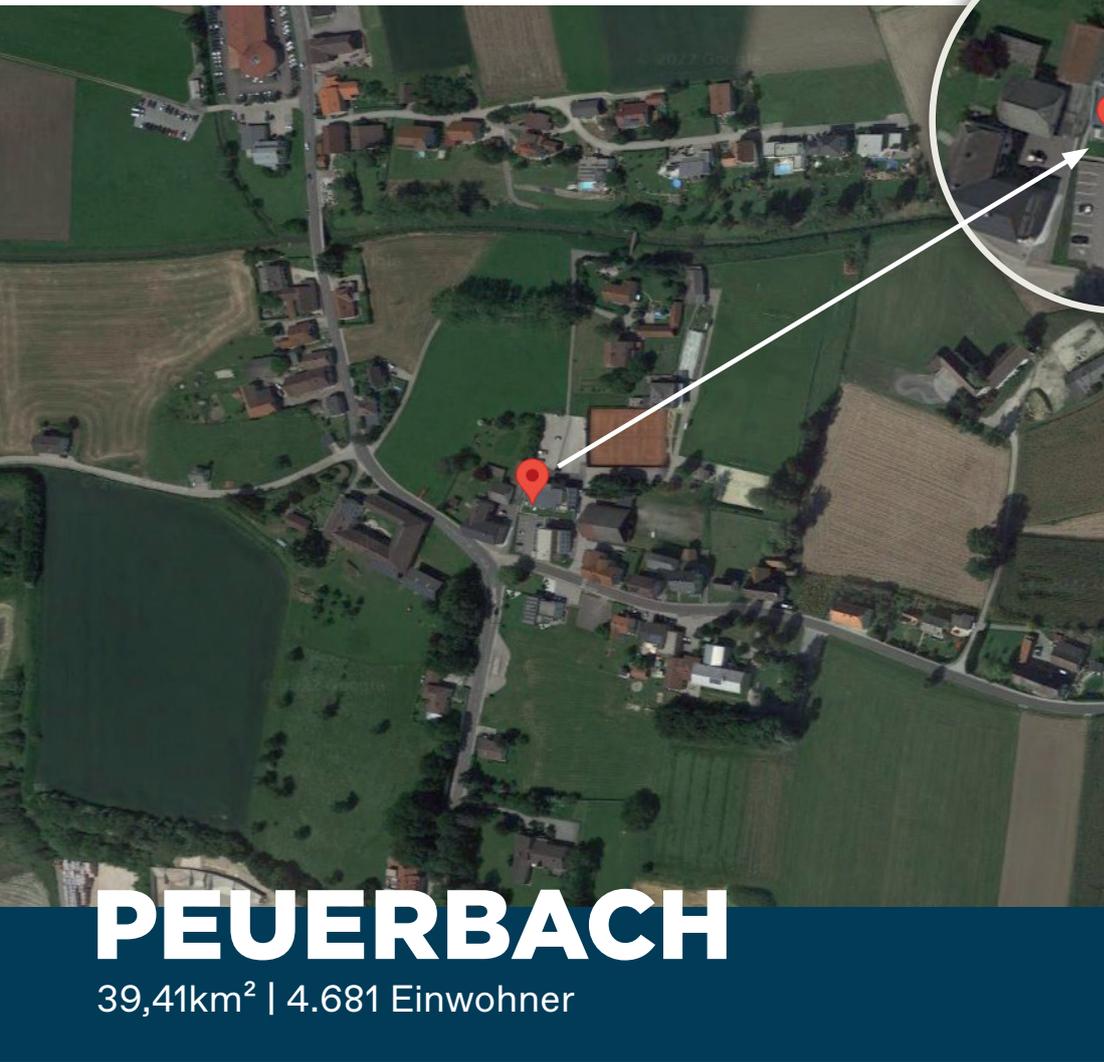


Tu deinem
Leib etwas *Gutes,*
damit deine *Seele* Lust hat,
darin zu wohnen.

Teresa von Avila

BÜRO- / PRAXIS- / BEAUTY- / GESCHÄFTSFLÄCHE ZU VERMIETEN





PEUERBACH

39,41km² | 4.681 Einwohner

Peuerbach - Stadt der Sterne. Gelegen im Haus-ruckviertel in Oberösterreich, besticht die rei-zende kleine Stadt sowohl mit ihrem historischen Ortsbild, als auch mit zahlreichen Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung.

Wanderer und Hobbygastronomen finden mit dem Astroweg einen wildromantischen und familientauglichen Spaziergang durch das Universum. Durch das Naturschutzgebiet „Koase-rin“, mit seiner vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt und das Leithental, auch „Tal der sieben Mühlen“ genannt, führen viele weitere Wanderungen.

Auch das weitgehend intakte historische Ortsbild, um deren charakteristischen Kirchenplatz sich Giebelhäuser mit goti-schen, barocken und klassizistischen Fassaden schmiegen,

lädt zum Bummeln und Flanieren ein. Hier findet man auch zahlreiche Cafés, Wirtshäuser, zahlreiche Shops und Ge-schäfte sowie das Star Movie Peuerbach.

Freibad, Fitnessstudio, Eishalle und Tennisplatz, sowie zahl-reiche Vereine, bieten ausreichend Möglichkeiten, um die Bewegungsfreude aller Sportliebhaber zu stillen. Kulturin-teressierte finden indessen mit dem Schlossmuseum, dem Kometor oder diversen Veranstaltungen im Veranstaltun-gszentrum Melodium ein äußerst abwechslungsreiches Pro-gramm.

Die Bezirkshauptstadt ist in ca. 20 Autominuten erreichbar, die nächstgrößeren Städte Wels und Passau in 40-50min Fahrzeit. An das öffentliche Verkehrsnetz ist Peuerbach mit-tels Bussen und der Linzer Lokalbahn gut angebunden, die nächste Autobahn A8 ist etwa 30min entfernt.

KONTAKT



immobilien
bär



Ing. Johann Gattermaier BEng.

M +43 699 11 94 94 13

E office@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

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

**“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé 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.