



2

# GESCHÄFTS- LOKALE

RIED IM INNKREIS



## DIE PERFEKTE WAHL FÜR IHR UNTERNEHMEN

In top frequentierter Zentrums- lage in Ried im Inn- kreis, stehen zwei hervorragende Geschäftslokale zur Vermietung. Mitten am bekannten Stelzhamer- platz handelt es sich um 2 Lokale mit viel Sichtbar- keit in einem 2012 komplett sanierten Gebäude. Die Flächen bieten eine perfekte Gelegenheit für Ihr Ge- schäft, um von der hohen Fußgeher Frequenz in die- sem belebten Einkaufsviertel zu profitieren.

Die erste Fläche erstreckt sich auf knapp 270m<sup>2</sup> vom Erdgeschoss bis ins 1. Obergeschoss und verfügt über einen großen Verkaufsraum mit Schaufenstern zur Straße und somit Richtung Stelzhamerplatz, was ma-ximale Sichtbarkeit bedeutet. Der dazugehörige Be- reich im Obergeschoss kann als Lager, Büro, Pausen- raum oder weitere Verkaufsfläche genutzt werden.



## DIE PERFEKTE WAHL FÜR IHR UNTERNEHMEN

**D**ie zweite Fläche hat eine Gesamtfläche von ca. 84m<sup>2</sup> und besteht aus einem großen Hauptraum sowie einem separaten Bereich, der als Büroraum dient, ein Küchenraum ist ebenso vorgesehen.

Beide Flächen bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und können an Ihre speziellen Geschäftsanforderungen angepasst werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, beide Geschäftsflächen zu verbinden und so noch mehr Raum zu schaffen.

Die zentrale Lage am Stelzhamerplatz bietet hervorragende Geschäftsmöglichkeiten und ist von der Autobahn A8 leicht erreichbar. Auch das öffentliche Verkehrsnetz in Ried ist hervorragend ausgebaut und sorgt so für noch bessere Erreichbarkeit. Auch Parkmöglichkeiten sind rund um das Objekt verfügbar. Die Anschaffung einer Parkkarte für Ried ist für Sie und Ihr Team ebenso möglich.



## Geschäftslokal 1



## HIGHLIGHTS

- 2 großzügige Geschäftsflächen
- 2012 komplett saniert
- Hochwertige Grundausstattung
- Geschäftsflächen können verbunden werden
- Beste Lage mit hoher Frequenz
- Parkmöglichkeiten vorhanden



## Geschäftslokal 2



Die Geschäftslokale in der Stelzhamerstraße ermöglichen dank ihrer Flexibilität vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Ist-Zustand ist so konzipiert, dass die Räumlichkeiten auf individuelle Bedürfnisse angepasst werden können. Gleichzeitig ist eine rasche Bezugfertigkeit garantiert. Vereinfacht können mehrere verschiedene Nutzungsszenarien verwirklicht werden.

## BEISPIELE



### DIENSTLEISTUNGEN

z.B. Friseur/in, Stylist/in,  
Kosmetik, Mani- oder Pediküre,  
Physiotherapie, Massage,  
Tattoo/Piercing-Studio.



### BÜRO/OFFICE



### EINZELHANDEL

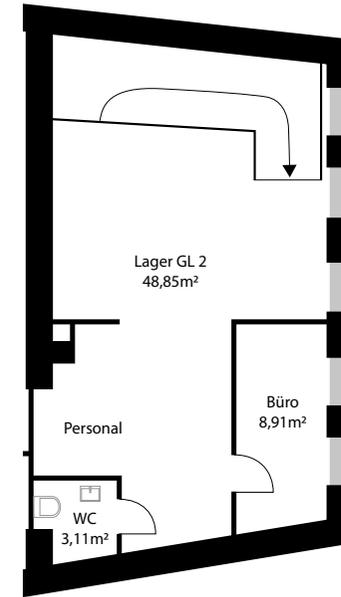
z.B. Elektronik, Kosmetik, Möbel,  
Lebensmittel oder Bekleidung.



### RESTAURANT



Obergeschoss



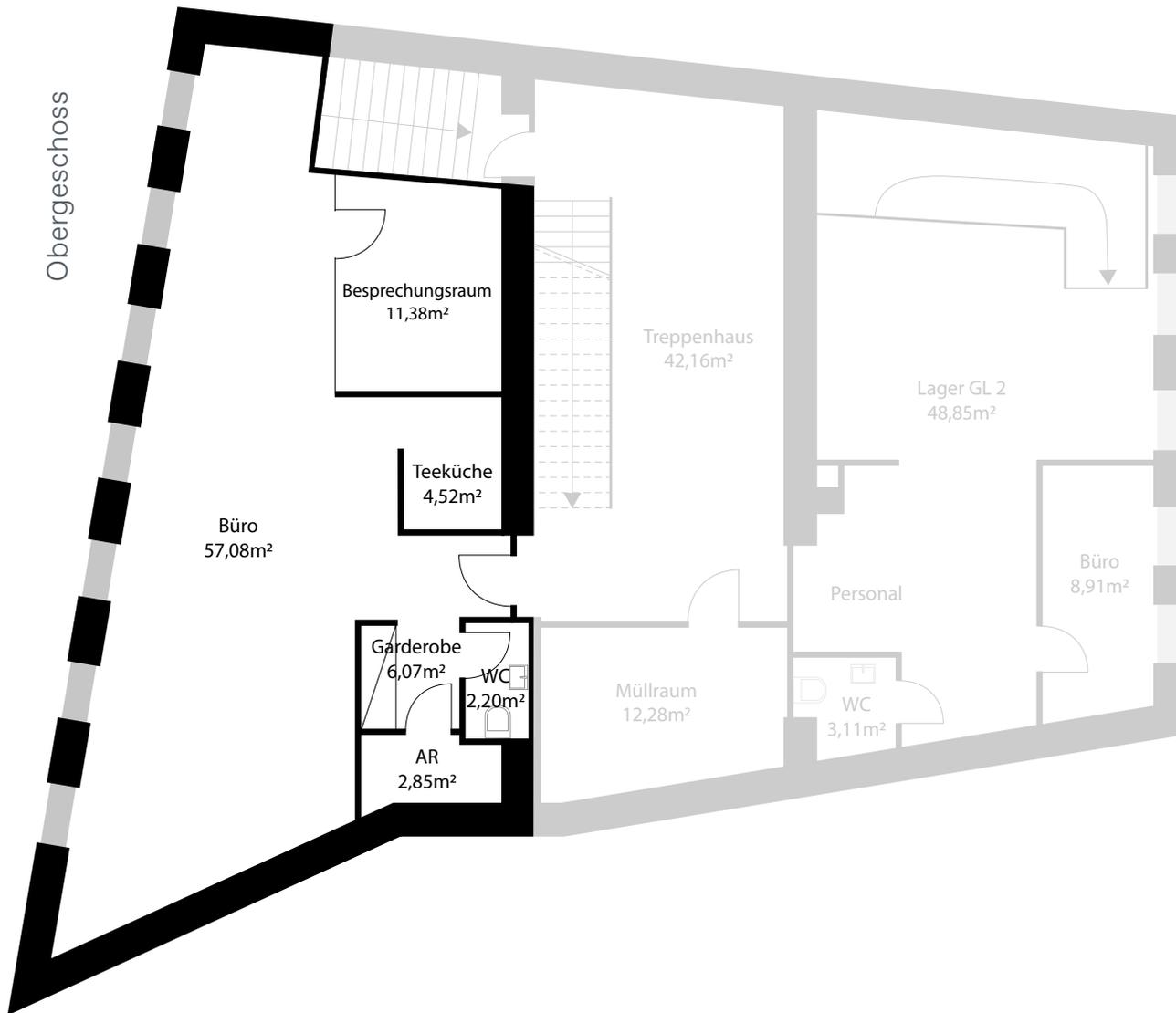
## GESCHÄFTSLOKAL 1

Ergeschoss	
GESCHÄFTSFLÄCHE	182,62 m <sup>2</sup>
HANDLAGER	6,22 m <sup>2</sup>
TREPPENRAUM	16,06 m <sup>2</sup>
LAGER	4,45 m <sup>2</sup>

Obergeschoss	
LAGER	48,85 m <sup>2</sup>
WC	3,11 m <sup>2</sup>
BÜRO	8,91 m <sup>2</sup>



**GESAMT**  
**270,22 m<sup>2</sup>**



## GESCHÄFTSLOKAL 2

BÜRO	57,08 m <sup>2</sup>
BESPRECHUNGSRAUM	11,38 m <sup>2</sup>
TEEKÜCHE	4,52 m <sup>2</sup>
GARDEROBE	6,07 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,85 m <sup>2</sup>

**GESAMT 84,10 m<sup>2</sup>**

# PROJEKT ZUSAMMEN- FASSUNG



	Geschäftsfläche	Nettomietzins
<b>Geschäftslokal 1</b> (verfügbar ab Juli)	270,22 m <sup>2</sup>	€ 2.400,-
<b>Geschäftslokal 2</b> (verfügbar ab sofort)	84,10 m <sup>2</sup>	€ 775,92

\*Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

	Betriebskosten	Wasser/Kanal	Heizkosten
<b>Geschäftslokal 1</b>	€ 356,78	€ 20,-	€ 80,83
<b>Geschäftslokal 2</b>	€ 135,84	€ 30,-	€ 25,40

ENERGIEAUSWEIS GL1	ENERGIEAUSWEIS GL2	GRUNDBUCH
HWB <sub>Ref,SK</sub> 42 Energieklasse: B	HWB <sub>Ref,SK</sub> 26 Energieklasse: B	KG 46149   EZ 92
f <sub>GEE,SK</sub> 0,82 Energieklasse: A	f <sub>GEE,SK</sub> 0,64 Energieklasse: A+	GST-NR 84/1



Die Stadt Ried im Innkreis mit gut 12.400 Einwohner\*innen liegt im oberösterreichischen Innviertel. Kultur, Sport, Tourismus, Natur und Industrie sind im Innviertel und im Raum Ried im Innkreis angesiedelt, weshalb sich der Standort auf vielerlei Hinsichten interessant darstellt.

Ried ist das Zentrum des wirtschaftlich starken Innviertels mit insgesamt 62.000 Einwohner\*innen. Als Bezirkshauptstadt verfügt Ried über alle Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, jegliche Verwaltungsbehörden und etliche Fachärzte sowie ein Krankenhaus.

Das ganze Jahr über ziehen Messen, Veranstaltungen und ein kulturelles Programm Besucher\*innen in die Stadt.

In der historischen Altstadt findet man diverse Einkaufsmöglichkeiten und ein umfassendes gastronomisches Angebot. Ebenso unweit entfernt ist das Einkaufs-

zentrum „Weberzeile“ mit ausreichend öffentlichen Parkplätzen. Ried verfügt über einen großzügigen Stadtpark, der mit ca. 50.000m<sup>2</sup>, zwei Teichanlagen und einem 3.500m<sup>2</sup> großen Spielplatz, welcher bei Errichtung zum schönsten Spielplatz Österreichs gekürt wurde, als Naherholungsgebiet dient. Auch der Hausruck-Wald mit etlichen Bike-Trails, einem Skilift und mehreren Badeseen im Umkreis ist nur 10 Minuten entfernt.

Via PKW oder Bahn erreicht man innerhalb 40km/30min die Stadt Wels, innerhalb 70km/45min die Landeshauptstadt Linz und innerhalb 65km/1h die Landeshauptstadt Salzburg. Die Autobahn A8 ist über die Anschlussstellen Ried im Innkreis sowie über Haag am Hausruck in nur wenigen Minuten erreichbar.

Der Anschluss zu vier internationalen Flughäfen (45min Linz-Hörsching, 1h Salzburg, 2h München und 2,5h Wien) ist ebenfalls gegeben.



Das ganze Jahr über ziehen Messen, Veranstaltungen und ein kulturelles Programm Besucher\*innen in die Stadt.



“ Die Beste Lage  
in der Innenstadt!

# ENTFERNUNGEN

- Kindergarten 190m | 2min 
- Apotheke 120m | 2min 
- Arzt 12m | 1min 
- Bahnhof 1km | 12min 
- Volksschule 300m | 4min 
- Friseur 300m | 4min 
- Nahversorger 55m | 1min 
- Gastronomie 400m | 5min 
- Fitnessstudio 550m | 7min 
- Freibad 2,4km | 6min 
- Weberzeile 400m | 5min 







# INNENANSICHT GESCHÄFTSLOKAL 1





# INNENANSICHT GESCHÄFTSLOKAL 1





# INNENANSICHT GESCHÄFTSLOKAL 1





## INNENANSICHT GESCHÄFTSLOKAL 2

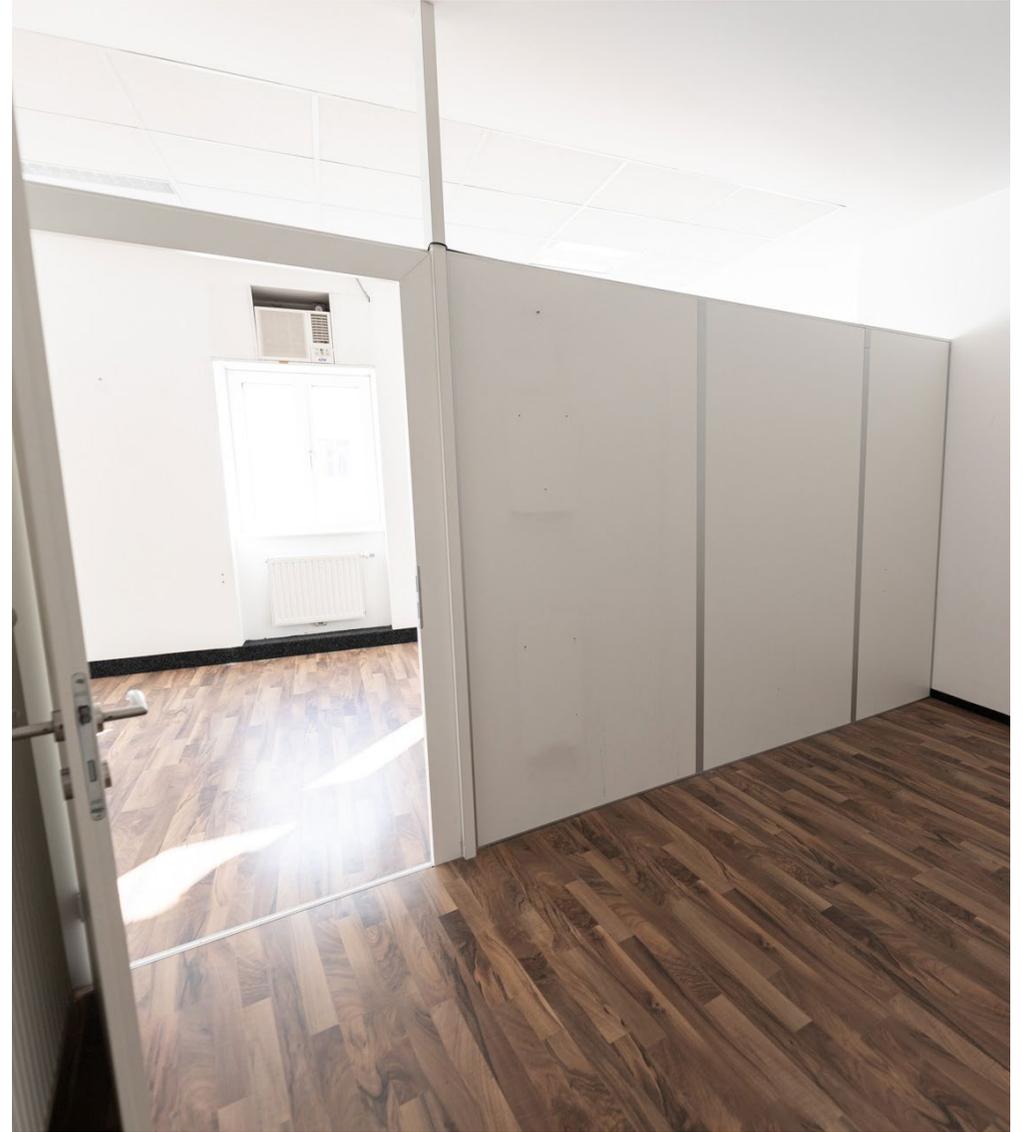
---





## INNENANSICHT GESCHÄFTSLOKAL 2

---





## INNENANSICHT GESCHÄFTSLOKAL 2

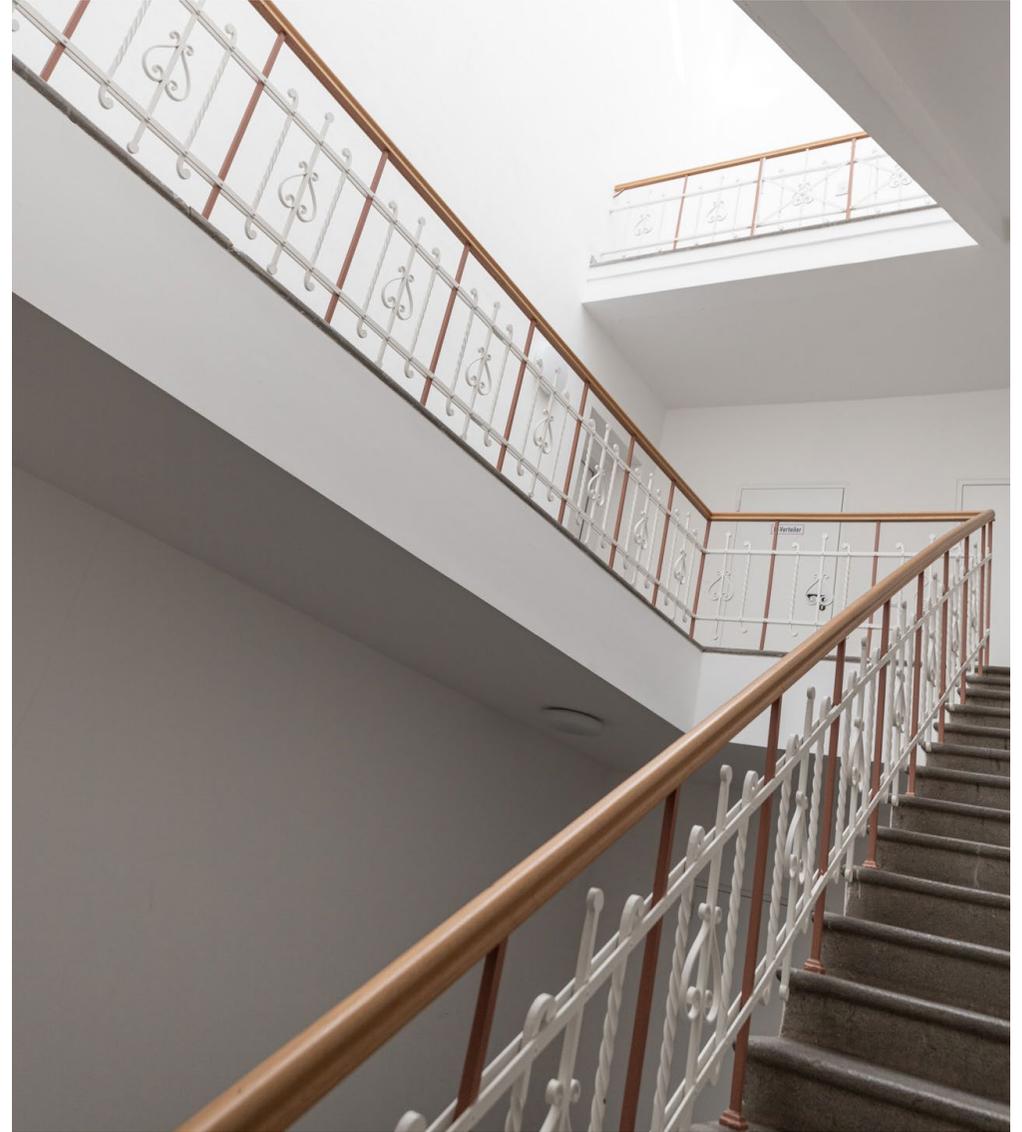
---





## INNENANSICHT GESCHÄFTSLOKAL 2

---



# KONTAKT



“**Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!**”



**immobilien  
bär**

**Ing. Johann Gattermaier, BEng.**  
Geschäftsführer

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

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

**M** +43 699 119 49 413

**E** office@immobaer.at

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

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

## 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. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.