

# WORK- & BUSINESS SPACE



# WORK- & BUSINESS SPACE



- • •
- • •
- • •
- • •
- • •
- • •
- • •

In bester Frequenzlage von Pasching, direkt an der Kremstal Bundesstraße 25, befindet sich das 2021 errichtete Stelzhamer's Bürohaus.

Die Lage überzeugt durch die unmittelbare Nähe zur Plus City sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die angebotene Geschäftsfläche im Erdgeschoss beeindruckt mit großzügigen, einladenden Außenflächen, modernen Ausstattungsdetails wie Klimaanlage und elektrischem Sonnenschutz.

Ein Kellerabteil ist ebenfalls inkludiert.

Für Kunden und Mitarbeiter stehen Tiefgaragenplätze sowie Außenstellplätze zur Verfügung. Tiefgaragenplätze können zusätzlich angemietet werden.

Das Umfeld punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: zahlreiche Restaurants, Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe.



- GESUNDHEITSANBIETER
- BERATUNGS- & AGENTURBÜROS
- SCHAURAUM + BERATUNG
- FITNESS- & LIFESTYLE-KONZEPTE

# INDIVIDUELLE NUTZUNGS- MÖGLICHKEITEN

Diese Geschäftsfläche ist kein klassisches kleines Geschäft, sondern perfekt für:  
**repräsentative Konzepte mit Beratung, Showroom-Charakter oder Dienstleistung** mit Fokus auf **Sichtbarkeit, Qualität und langfristige Nutzung**.

## VIELFÄLTIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN VORHANDEN

- Küchen- & Wohnstudio
- Bad- & Sanitärschauraum
- Möbel- & Einrichtungsstudio
- Elektro- & Smart-Home-Showroom
- Boden-, Türenstudio
- Outdoor / Garten / Pool-Schauraum

## BÜRO, BERATUNG, DIENSTLEISTUNG

- Versicherungs- oder Finanzagentur
- Steuerberater- / Unternehmensberatung
- Marketing- & Kreativagentur
- Coworking- oder Business-Center
- Beratungszentrum

## GESUNDHEIT, FITNESS & LIFESTYLE

- Physiotherapie / Reha / Osteopathie
- Fitness-Boutique (EMS, Personal Training)
- Yoga- / Pilates- / Tanzstudio

- ca. 273 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- Top-Lage nahe der Plus City
- Große Schaufensterflächen
- Moderne, hochwertige Ausstattung
- Tiefgaragen- & Außenstellplätze vorhanden
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Gute Erreichbarkeit
- Repräsentative Architektur & Sichtlage an der B1
- Verfügbar: ab sofort
- Widmung: Kerngebiet



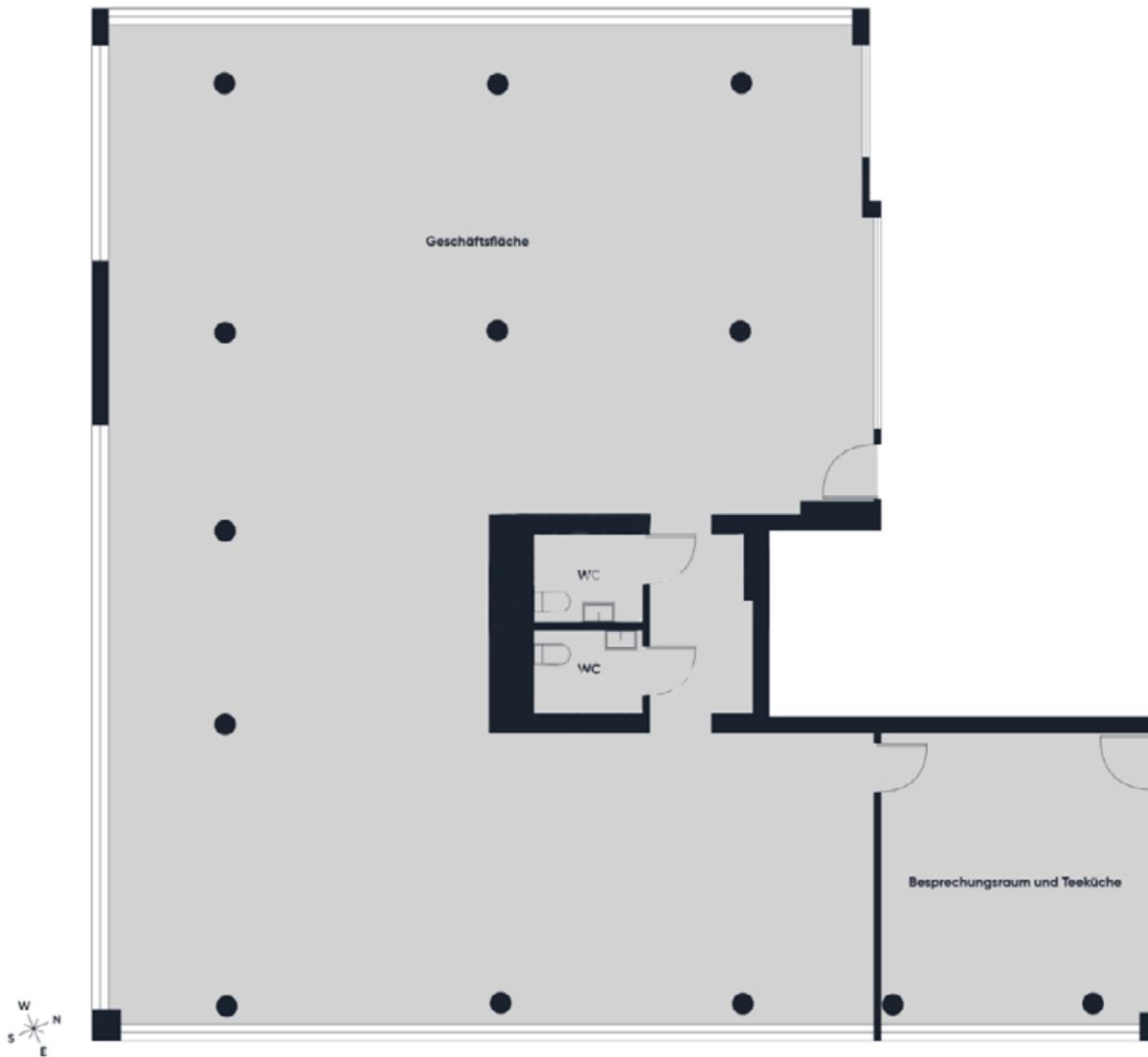
immobilien  
bär



## HIGHLIGHTS

# NUTZFLÄCHE

ca.273,11m<sup>2</sup>



# KONDITIONEN MIETE

Mietbeginn: ab sofort

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

ENERGIEAUSWEIS:  
HWB: 42 kWh/m<sup>2</sup>  
f GEE,SK : 0,73  
Gültig bis 14.08.2032

GRUNDBUCH:  
Grundbuch KG 45308  
EZ 1897  
GST-Nr.1816/3

## GESCHÄFTSFLÄCHE

MIETE NETTO	BK NETTO	GESAMT NETTO	GESAMT BRUTTO
€ 3.620,53	€ 729,20	€ 4.349,73	€ 5.219,68
KAUTION € 16.400,-			

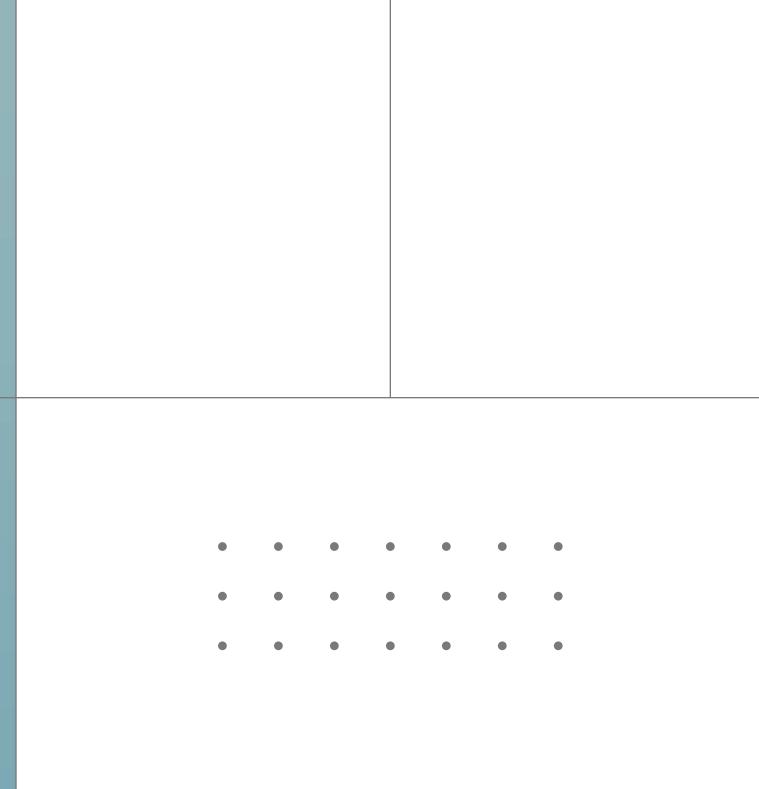
Die Hausverwaltung verrechnet für die Mietvertragserstellung einmalig € 494,- netto.  
Zusätzliche Kosten: Vergebühring Mietvertrag

## TIEFGARAGENPLATZ OPTIONAL (3 PLÄTZE VERFÜGBAR)

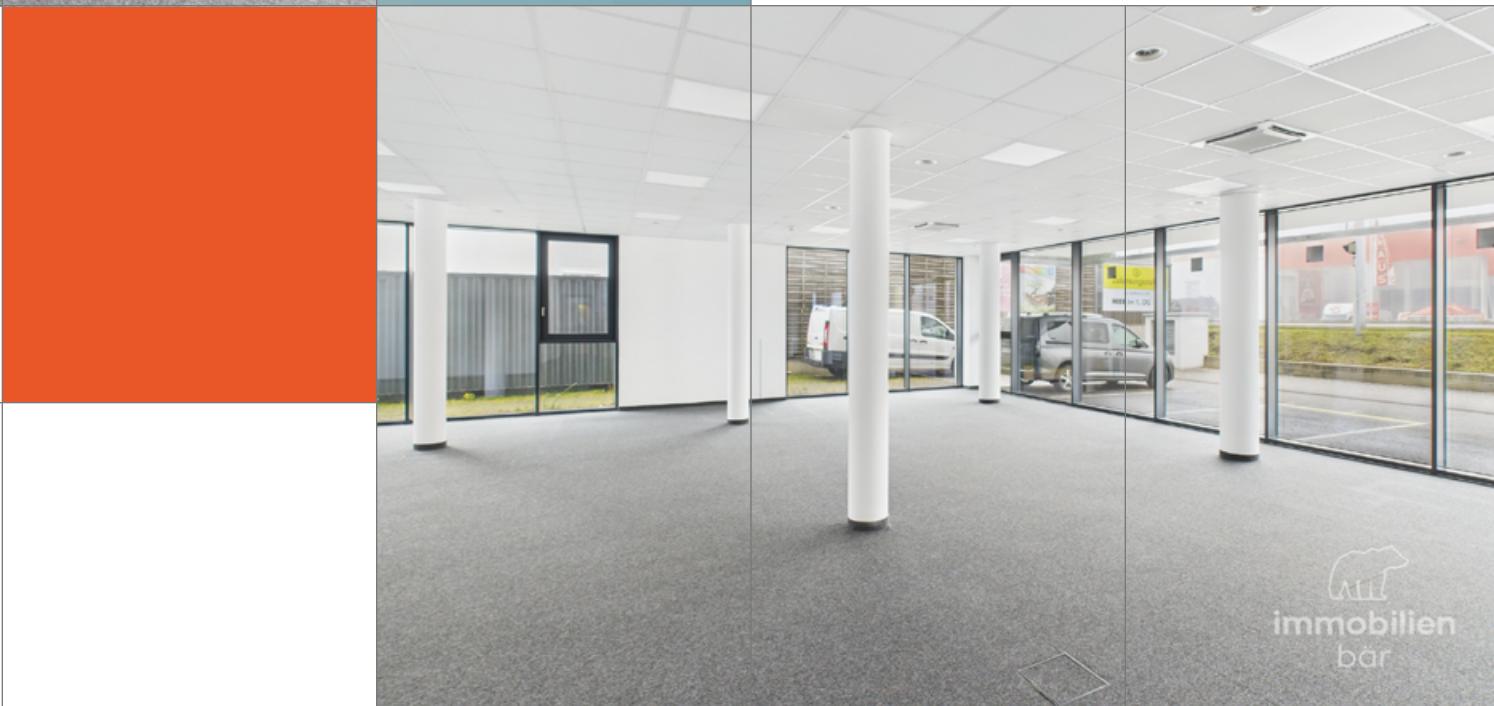
MIETE NETTO	BK NETTO	GESAMT BRUTTO
€ 85,-	€ 14,89	€ 119,87
KAUTION € 360,-		

Die Hausverwaltung verrechnet für die Mietvertragserstellung einmalig € 150,- netto.  
Zusätzliche Kosten: Vergebühring € 43,15.





# PICTURES





# PICTURES

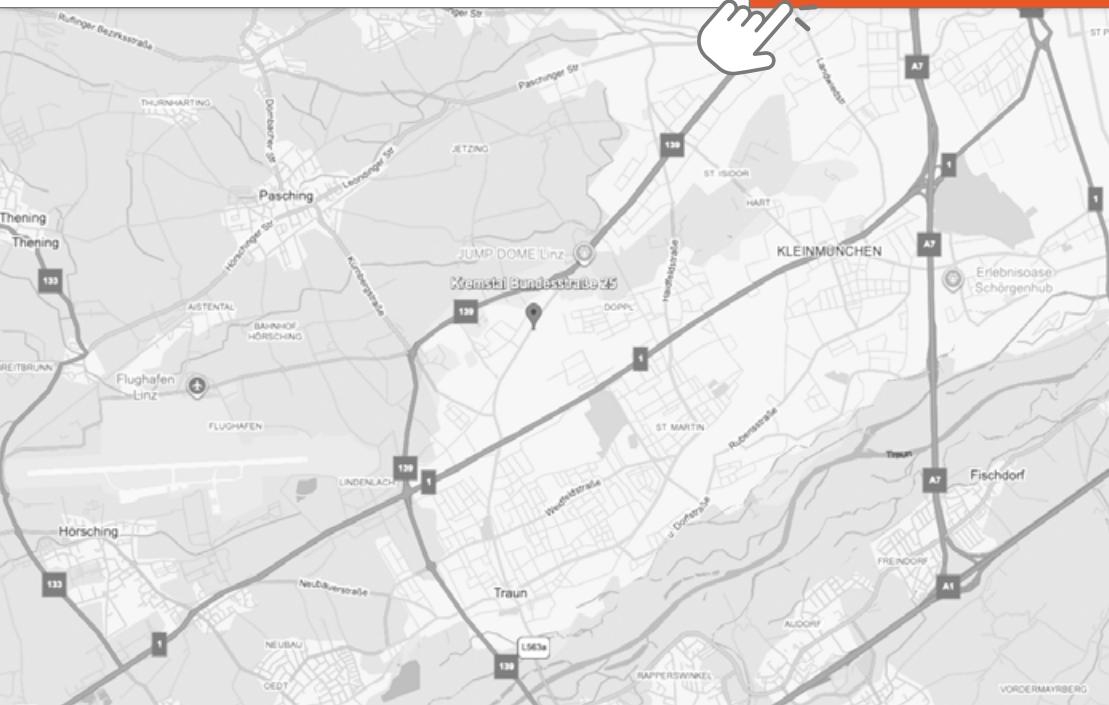
# PICTURES



TOP I

# KREMSTAL BUNDESSTRASSE 25 4061 PASCHING

- • • • •
- • • • •
- • • • •



Die Marktgemeinde Pasching zählt zu den wirtschaftlich stärksten und dynamischsten Standorten im Großraum Linz. Durch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Linz, die Plus City als eines der größten Einkaufszentren Österreichs sowie die hervorragende Verkehrsanbindung hat sich Pasching zu einem gefragten Gewerbe- und Dienstleistungsstandort entwickelt. Die Liegenschaft befindet sich in exzellenter Sichtlage an der Kremstal Bundesstraße (B1) – einer der meistbefahrenen Verkehrsachsen Oberösterreichs. Diese Lage bietet Unternehmen eine hohe Werbewirkung, beste Erreichbarkeit und ein repräsentatives Umfeld.

## VERKEHRSANBINDUNG & ERREICHBARKEIT

- Direkte Anbindung an die B1
- Rasche Erreichbarkeit der A7 (Mühlkreisautobahn) sowie der A1 (Westautobahn)
- Straßenbahnenlinien 3 & 4 sowie mehrere Busverbindungen in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten
- Ausreichend Tiefgaragen- und Außenstellplätze vorhanden

# ENTFERNUNGEN

Apotheke: 550 m/ 1 min .....	
Arzt: 500 m / 1 min .....	
Bahnhof: 6,9 km/ 14 min .....	
Friseur: 550 m/ 1 min .....	
Nahversorger: 550 m/ 1 min .....	
Gastronomie: 550 m/ 1 min .....	
Fitnessstudio: 550 m/ 1 min .....	



# KONTAKT



“ Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!



**immobilien  
bär**

**Michaela Hochreiter MBA**

**M** +43 (0)664 52 35 769

**E** michaela.hochreiter@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

[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 Eigentümers 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. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenuflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.