



IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

TOP AUSGESTATTETE BÜRO-/PRAXISRÄUME IN ST. FLORIAN – TERRASSE INKLUSIVE, FERTIGSTELLUNG SEPTEMBER 2026!

ADRESSE: 4490 SANKT FLORIAN



DETAILINFORMATIONEN

NUTZFLÄCHE	ca. 129,34 m ²
ETAGE	KG
ZIMMER	4
WCS	2
ABSTELLRÄUME	1
TERRASSEN	1 = 40,53m ²
NUTZUNGSART	Gewerbe
HEIZUNG	Fußbodenheizung
PERSONENLIFT	Ja
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
BAUART	Neubau
ZUSTAND	Erstbezug
BAUJAHR	2023



KOSTEN

KAUFPREIS
460.000,00 €

BETRIEBSKOSTEN INKL. 20% UST
322,50 €

PROVISION
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

ADRESSE: 4490 SANKT FLORIAN

Top ausgestattete Büro-/Praxisräume in St. Florian – Terrasse inklusive, Fertigstellung Ende 2025!

Die Immobilie befindet sich in einem neu errichteten Gebäude und bietet auf einer großzügigen Nutzfläche von ca. 129,34m² Platz für vier lichtdurchflutete Zimmer, darunter ein Foyer. Die Fertigstellung ist für September 2026 geplant.

Als Erstbezug erwartet Sie hier eine Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Der moderne und hochwertige Ausbau mit Parkett- und Steinböden, Fußbodenheizung und einem Personenaufzug sorgt für ein angenehmes Arbeitsklima. Die großen Fenster bieten nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen wunderschönen Grünblick, der für Entspannung und Inspiration sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Terrasse, auf der Sie in den Pausen oder nach einem langen Arbeitstag die frische Luft genießen können. Auch die zwei WCs bieten Komfort und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Immobilie wird mit einer modernen Luftwärmepumpe beheizt und verfügt über einen außenliegenden Sonnenschutz.

Raumaufteilung

Foyer - 2 WCs (1x barrierefrei) - Abstellraum - Technikraum - Vorraum - Küche - drei Bürozimmer

Lage

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte. Auch in der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Kindergarten, Schule, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4490 SANKT FLORIAN



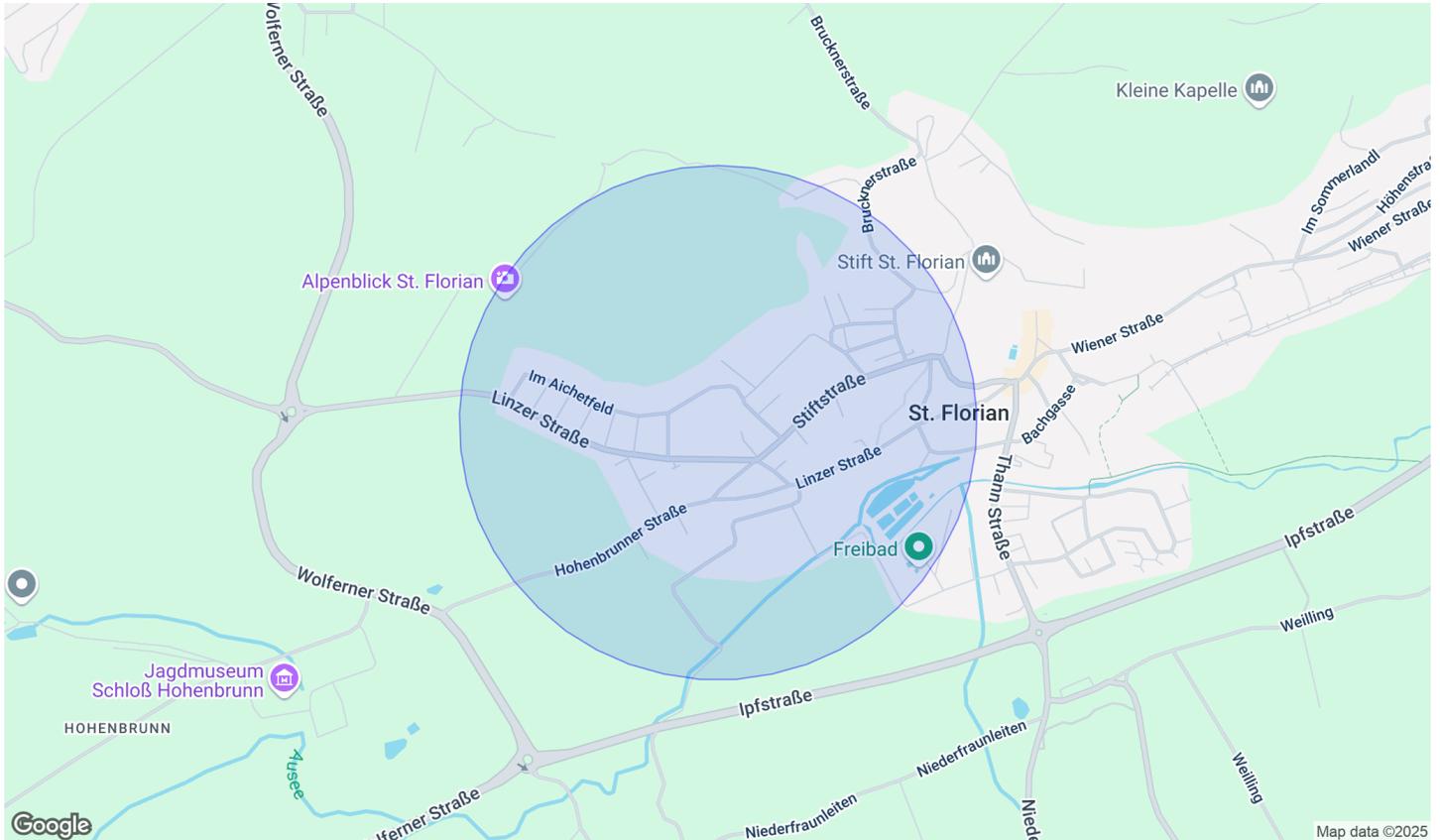
WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4490 SANKT FLORIAN



LAGE

ADRESSE: 4490 SANKT FLORIAN



INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	5.500 m
Autobahnanschluss	3.000 m
Bahnhof	4.500 m
Flughafen	8.000 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	500 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	4.500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap