

Ansfelden. Hochwertige Büro- und Ausstellungsflächen in Bestlage (A1/ B139)

- ❖ **Repräsentative Büro- und Gewerbeflächen zur langfristigen Vermietung**
- ❖ **moderner 4-Kanter mit flexiblem Nutzungspotenzial**
- ❖ **einzigartiges Ambiente - individuell und flexibel gestaltbar**
- ❖ **Starke Synergieeffekte: Ideale Nachbarschaft zum EKZ Haidcenter sowie IKEA-Einrichtungshaus für gebündeltes Kundeninteresse.**

Allgemeine Beschreibung:

- Willkommen an Ihrem **neuen Unternehmensstandort in Ansfelden.**
- Angeboten werden **Flächen bis zu 600 m²**. Diese Liegenschaft befindet sich in direkter **Nachbarschaft** zum EKZ **Haid Center** sowie Einrichtungshaus **IKEA**.
- Besonders hervorzuheben ist die **schnelle Verbindung zur Autobahnauffahrt A1/ A25**. Parkplätze sind ausreichend verfügbar.
- Idealerweise zur **langfristigen Vermietung** an Klein- und Mittelbetriebe im Bereich Wohnen, Garten, Design, Freizeit, Showroom, Galerie oder Freiberufler (Architekten, Ziviltechniker, Anwälte, usw.).

Lage:

- Unmittelbare Nähe zur Hauptverkehrsachse Autobahn A1 / A25 bzw. B139
- In direkter Nachbarschaft zum EKZ Haid Center sowie Einrichtungshaus IKEA gelegen, profitiert diese Gewerbeimmobilie von einer herausragenden Infrastruktur mit schnellen Verbindungen zum Autobahnknoten A1/A25 und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Zug/ Straßenbahn/ Bus)

Beschreibung der Immobilie:

- Der revitalisierte Vierkanthof bietet großzügige Räumlichkeiten und verbindet Tradition mit moderner Architektur und Ausstattung – als Office oder für hochwertige Produktpräsentationen geeignet. Das Objekt zeichnet sich durch großzügige Raumgrößen und hohe Räume aus.
 - ❖ **Einladendes Foyer (112m²)**
 - ✓ bietet einen ansprechenden Empfang für Sie, Ihre Mitarbeiter und ihre Kunden
 - ✓ eigener Bar-Bereich mit Gastroausstattung sowie Kunden-WCs
 - ❖ **Gewölbesaal (260m²)**
 - ✓ höchste Flexibilität
 - ✓ individuell gestaltbar als Verkaufs-/ Ausstellungsfläche oder flexible Büroeinheiten
 - ❖ **Büro- und Seminarräume (80m² – 340m²)**
 - ✓ individuell gestaltbar
 - ✓ Küche und Sanitärbereich
 - ❖ **beheiztes Lager (120m²)**
 - ✓ 5m Raumhöhe
 - ✓ große Tore für LKW bzw. Stapler-Zufahrt
 - ❖ **Parkplätze und großzügige Außenanlagen**
 - ✓ > 500m²

Ausstattung und Merkmale:

- Erstklassige Gebäudetechnik
- Hochwertige IT-Ausstattung (Glasfaser)
- Fußbodenheizung

Mietbedingungen:

- Mietdauer ab 3 Jahren, gerne auch langfristig > 10 Jahre
- Preise pro Quadratmeter: zw. 12 €/m² - 15 €/m² netto
- Betriebskosten-Akonto: zw. 2 €/m² - 3,50 €/m² netto
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten (BMM)
- Bezug ab 2027 möglich

- Foto-Auszug

- ❖ Gewölbesaal (260m²)



❖ Einladendes Foyer (112m²)



❖ Büro- und Seminarräume (Auszug)



Kontakt:
Mag. Franz Josef Huber
Telefon: +4369918151252
E-Mail: franz.huber@ganglbauergut.at