

GESCHÄFTS- LOKAL

BÜRO / PRAXIS
MIT CA 165M² ZU VERMIETEN.

PERFEKT
für gastronomische
Nutzung



BRUCK 66
4722 PEUERBACH

www.immobaer.at

BÜRO-, PRAXIS- ODER GESCHÄFTSFLÄCHEN ZU VERMIETEN.



In Bruck-Waasen bei Peuerbach befindet sich ein modernes Gebäude inkl. Gewerbeflächen, die sich auf drei Etagen aufteilen und viel Raum für die Verwirklichung vom eigenen Business bietet.

Genauer gesagt, wartet eine Fläche von 165m² im Erdgeschoss darauf, wieder mit viel Schwung und vor allem Genuss in Betrieb genommen zu werden. Das Geschäftslokal eignet sich durch seine Größe und die ideale Raumaufteilung perfekt für eine gastronomische Nutzung als Cafe, Bäckereifiliale, Bistro, Pub oder eine Bar.

Im Gebäude befinden sich weitere erfolgreich vermietete Geschäftslokale. Zum Kosmetikstudio „Touch of Beauty“, und dem Augenarzt Dr. Schneiderbauer sollte sich noch ein weiteres Gewerbe gesellen.

DIE MÖGLICHKEITEN FÜR DIE NUTZUNG VON DIESEM FREI STEHENDEN GESCHÄFTSLOKAL SIND VIELSEITIG.

Auf 165 m² und zwei zusätzlichen Lagerräumen lassen sich viele Geschäftsideen in die Realität umsetzen. Vor allem aber würde eine gemütliche Gastronomie diesen Ortsteil von Peuerbach sehr aufwerten. So könnte mit den weiteren Gewerben ein neuer, toller Treffpunkt entstehen.

Direkt neben dem Haupteingang vom Gebäude oder über eine eigene elektrische

Schiebetür befindet sich der Geschäftsraum mit viel Tageslichteinfall. Außerdem ist ein Lift im Gebäude, der genutzt werden kann. Die WC-Anlagen und der Vorraum zählen zudem zur Fläche. Die gesamte Fläche ist sehr praktisch aufgeteilt und wird vom Rest des Hauses durch eigene Zwischentüren und Vorräume gut abgetrennt.

Ein Highlight ist die dazugehörige Terrasse, welche auch barrierefrei begehbar ist. Sie bietet Platz für Außenpräsentationen oder Sitzgelegenheiten oder einen Gastgarten.

Ebenso ist ein überdachter Parkplatz inkludiert. Kund*innen finden ebenso die Möglichkeit für einen Stellplatz während ihres Besuchs.

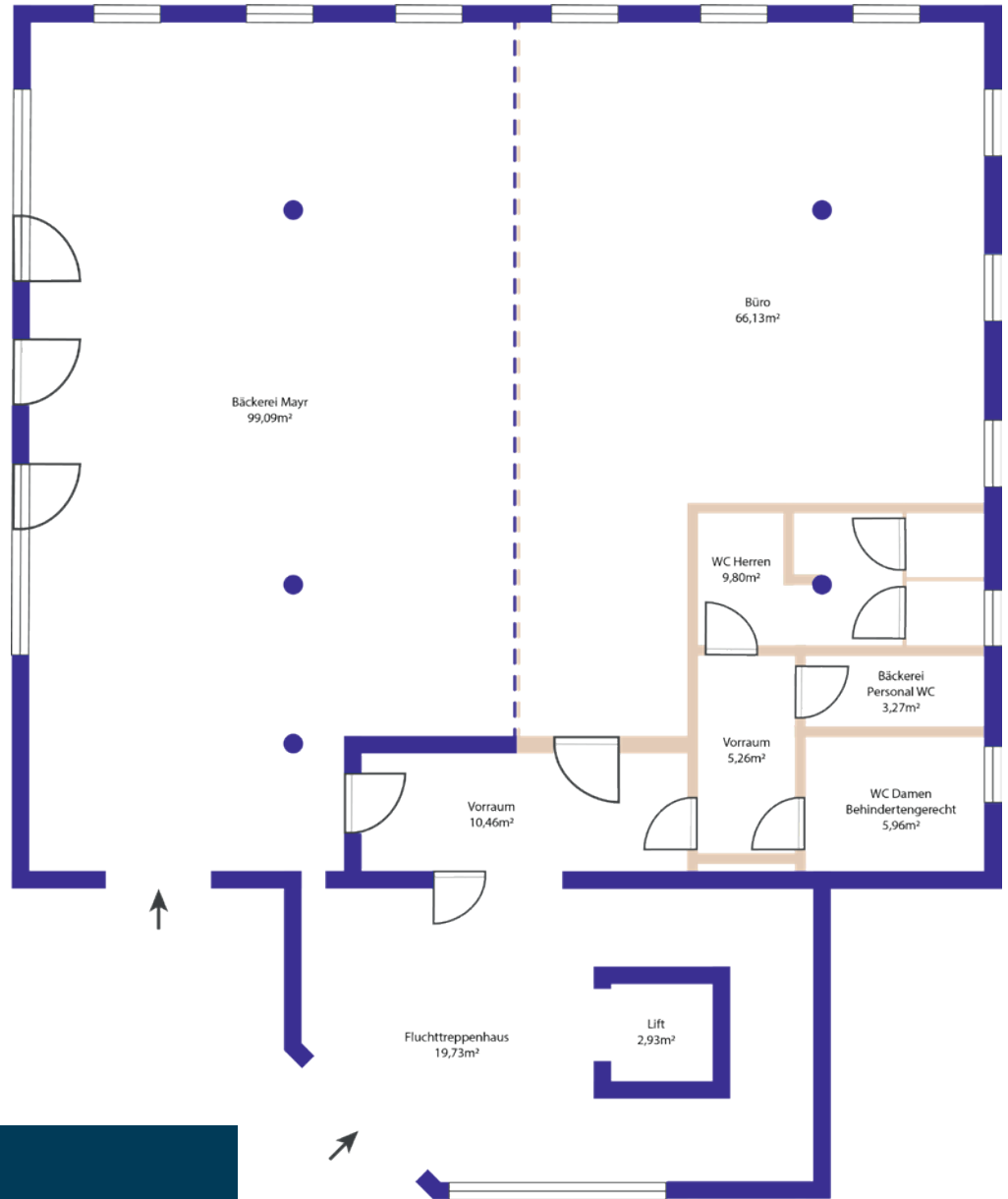




DATEN:

FLÄCHE:	ca. 165m²
STOCKWERK:	EG
NUTZUNGSART:	GEWERBE
PARKPLÄTZE:	JA
LAGERRAUM:	11,43m²
LAGEBEWERTUNG:	SEHR GUT
ERSCHLIESSUNG:	VOLL ERSCHLOSSEN
BEZIEHBAR:	AB SOFORT

BÜRO- / PRAXIS- / GESCHÄFTSFLÄCHE ZU VERMIETEN



ENERGIEAUSWEIS

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

MIETE:

MIETE GF1: **1.359,82 €**

MIETE GF2: **733,24**

UMSATZSTEUER: **€418,61**

GESAMTMIETE: **2.511,67 €**

Gesamtbelastungen: **3.322,55 €**

Betriebskosten GF 1

WASSER | KANAL: € 50,-

HEIZKOSTEN: € 90,-

BETRIEBSKOSTEN: € 280,-

UMSATZSTEUER: € 84,-

GESAMT: € 504,-

Betriebskosten GF 2

WASSER | KANAL: € -----

HEIZKOSTEN: € 75,-

BETRIEBSKOSTEN: € 180,73

UMSATZSTEUER: € 51,15

GESAMT: € 306,88

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	
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	

NUTZUNGS- MÖGLICHKEITEN



BISTRO.

CAFE.



NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



BÄCKEREI.

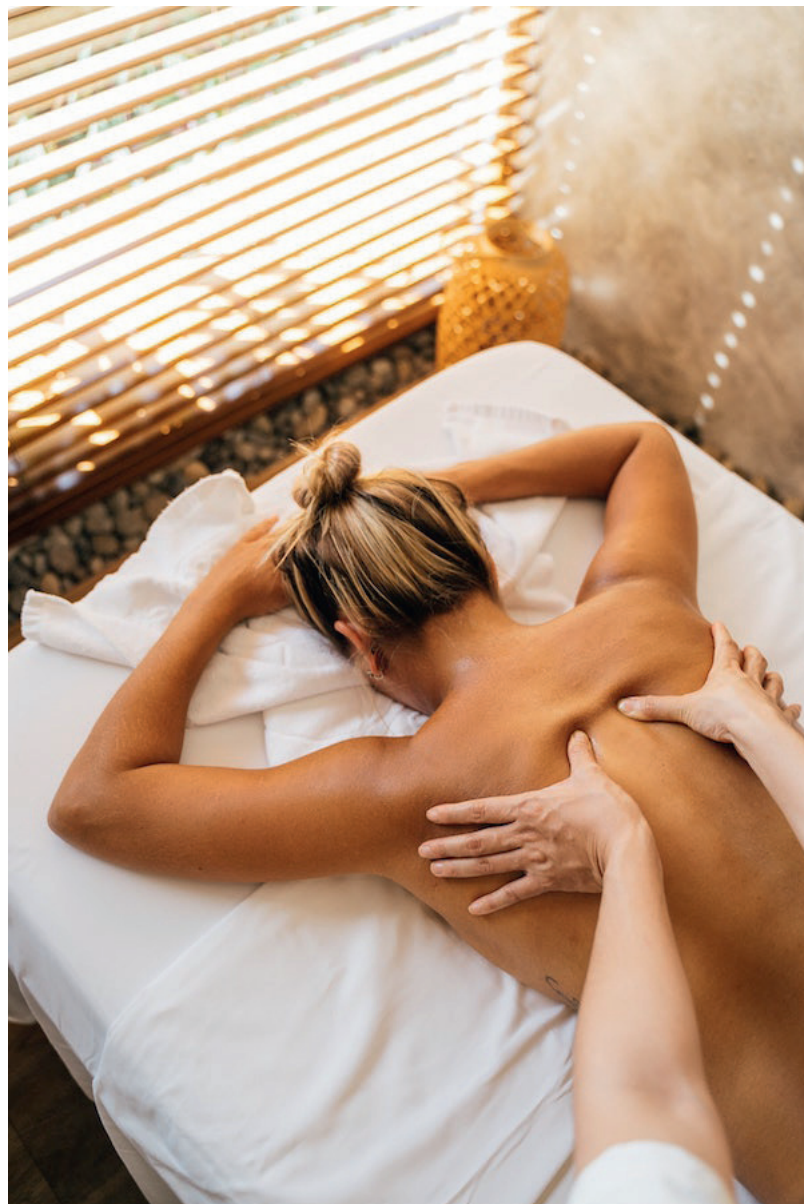
PUB/BAR.



NUTZUNGS- MÖGLICHKEITEN

INDIVIDUELL. Je nach Baufortschritt können die Flächen noch an die jeweilige Branche/Nutzung angepasst werden. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung ist dieser Standort für viele Branchen interessant. Wir haben daher ein paar Szenarien und Nutzungsmöglichkeiten für Sie als Inspiration definiert.

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.





ARZTPRAXIS. Aufgrund der barrierefreien Begehbarkeit und den großen getrennten Räumen mit eigenen Zugängen eignet sich die großzügige Fläche ideal für eine Arztpraxis inkl. Empfangsbereich und Warteraum. Die große Fläche kann in mehrere kleinen Behandlungsräume aufgeteilt werden. Große Fenster und Glasfronten machen die Räume hell und können auch gut belüftet werden. Eine Option auf eine Teilbarkeit mit anderen Ärzten ist dabei ebenso denkbar.

Außerdem kann die Fläche mit Therapieräumen kombiniert werden, eine Gemeinschaftspraxis würde dahin gehend auch gut zur Mietergemeinschaft passen.



LABOR. Das Geschäftslokal bietet sich aufgrund seiner Lage und der tollen Aufteilung gut als Labor an. Es ist gut vom restlichen Objekt abgetrennt und kann flexible aufgeteilt werden. Auch die vorhandene Abluftanlage käme dem zugute. Mit flexibler Planung könnten 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.



PERSONAL TRAINING. Persönliches und individuelle Training gewinnt stets an Bedeutung. Das Geschäftslokal bietet sich wunderbar für die Nutzung als Ort zu Personal Training an. Hier sprechen die Raumaufteilung und Großzügigkeit für sich. Außerdem können mehrere kleine und große Trainingsgeräte aufgestellt werden.



FRISEUR. Das weiträumige Geschäftslokal wäre auch für einen Friseursalon bestens geeignet und würde das angrenzende Kosmetikstudio hervorragend ergänzen. Die hellen Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für mehrere Arbeitsplätze.

BÜRO. Sie sind auf der Suche nach einem Office? Dann bietet sich das Geschäftslokal durch seine Lage und Aufteilung wunderbar an. Platz für mehrere Arbeitsplätze ist garantiert und auch für Besprechungen lässt sich ein Platz einrichten. Ganz individuell und modern nach Ihren Wünschen.



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 Frequentierung.

Über 4900 Einwohner*innen leben in der Gemeinde Peuerbach mit ihren zahlreichen kleineren Unterortschaften, die sich auf 39,4km² 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- / GESCHÄFTSFLÄCHE ZU VERMIETEN



BÜRO- / PRAXIS- / GESCHÄFTSFLÄCHE ZU VERMIETEN



BÜRO- / PRAXIS- / GESCHÄFTSFLÄCHE ZU VERMIETEN



BÜRO- / PRAXIS- / GESCHÄFTSFLÄCHE ZU VERMIETEN



BÜRO- / PRAXIS- / GESCHÄFTSFLÄCHE ZU VERMIETEN





PEUERBACH

39,40km² | 5.470 Einwohner

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

Wanderer und Hobbyastronomen finden mit dem Astroweg einen wildromantischen und familientauglichen Spaziergang durch das Universum. Durch das Naturschutzgebiet „Koaserin“, 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 gotischen, barocken und klassizistischen Fassaden schmiegen,

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

Freibad, Fitnessstudio, Eishalle und Tennisplatz, sowie zahlreiche Vereine, bieten ausreichend Möglichkeiten, um die Bewegungsfreude aller Sportliebhaber zu stillen. Kulturinteressierte finden indessen mit dem Schlossmuseum, dem Kometor oder diversen Veranstaltungen im Veranstaltungszentrum Melodium ein äußerst abwechslungsreiches Programm.

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

KONTAKT



“**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**”



**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

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.