469 M²
FÜR GROSSE IDEEN.

AUSSERGEWÖHNLICHE GEWERBEFLÄCHE IN TOP-LAGE VON LIEZEN

Einzigartige Gewerbefläche in prominenter Lage

Direkt an der Hauptstraße von Liezen befindet sich diese großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit insgesamt ca. 469 m² Nutzfläche. Schon von außen fällt das Gebäude durch seine markante Architektur, die großen Glasflächen und die sehr gute Sichtbarkeit auf.

Im Inneren stehen ca. 278 m² Büro- und Ausstellungsfläche zur Verfügung. Mittelpunkt ist der großzügige, offene Geschäftsbereich mit beeindruckender Raumhöhe und großen Fensterflächen. Viel Tageslicht und die offene Gestaltung sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und bieten gleichzeitig viel Spielraum für die individuelle Nutzung.

Ein besonderes Element ist die Galerie im oberen Bereich. Sie erweitert die Fläche um eine zusätzliche Ebene und kann je nach Geschäftskonzept beispielsweise als Büro, Beratungsbereich, zusätzliche Präsentationsfläche oder Kundenbereich genutzt werden.

Die Kombination aus offenen Flächen, großer Raumhöhe, Galerie und guter Sichtbarkeit macht das Objekt für unterschiedlichste Nutzungen interessant. Sehr gut vorstellbar sind beispielsweise ein Fitness- oder CrossFit-Studio, ein Fahrrad- oder E-Bike-Store, ein Möbel- oder Interior-Schauraum, ein Küchenstudio oder andere Handels- und Dienstleistungskonzepte mit entsprechendem Präsentationsbedarf.

Auch für ein modernes Gastronomiekonzept bietet die Architektur spannende Möglichkeiten. Die großzügige Raumhöhe und die Galerie könnten hier für ein besonderes Ambiente und unterschiedliche Sitzbereiche genutzt werden.

Ergänzt wird die Büro- und Ausstellungsfläche durch ca. 191 m² Nebenflächen. Hier befinden sich großzügige Lagerflächen, Toiletten sowie Aufenthaltsbereiche für Mitarbeiter. Damit stehen auch abseits der repräsentativen Hauptfläche ausreichend Flächen für den täglichen Geschäftsbetrieb zur Verfügung.

lage & Sicherheit

Ein wesentlicher Vorteil ist die prominente Lage direkt an der Hauptstraße von Liezen. Das Gebäude ist durch seine eigenständige Architektur und die großzügige Glasfassade sehr gut wahrnehmbar und bietet damit gute Voraussetzungen für Unternehmen mit Kundenverkehr.

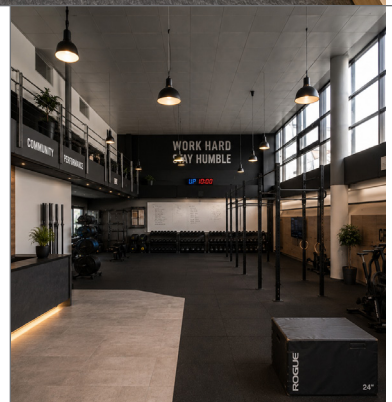
Die Immobilie verbindet somit einen starken Außenauftritt mit großzügigen Flächen und einer Aufteilung, die sich für viele unterschiedliche Geschäftsideen eignet.

- Ca. 469 m² Gesamtnutzfläche
- Prominente Lage direkt an der Hauptstraße
- Sehr gute Sichtbarkeit und markante Architektur
- Großzügiger Ausstellungsbereich mit beeindruckender Raumhöhe
- Galerie mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten

Highlights

Nutzungsmölichkeiten

Vielseitig nutzbar für Handel, Fitness, Schauraum, Gastronomie und weitere Konzepte.

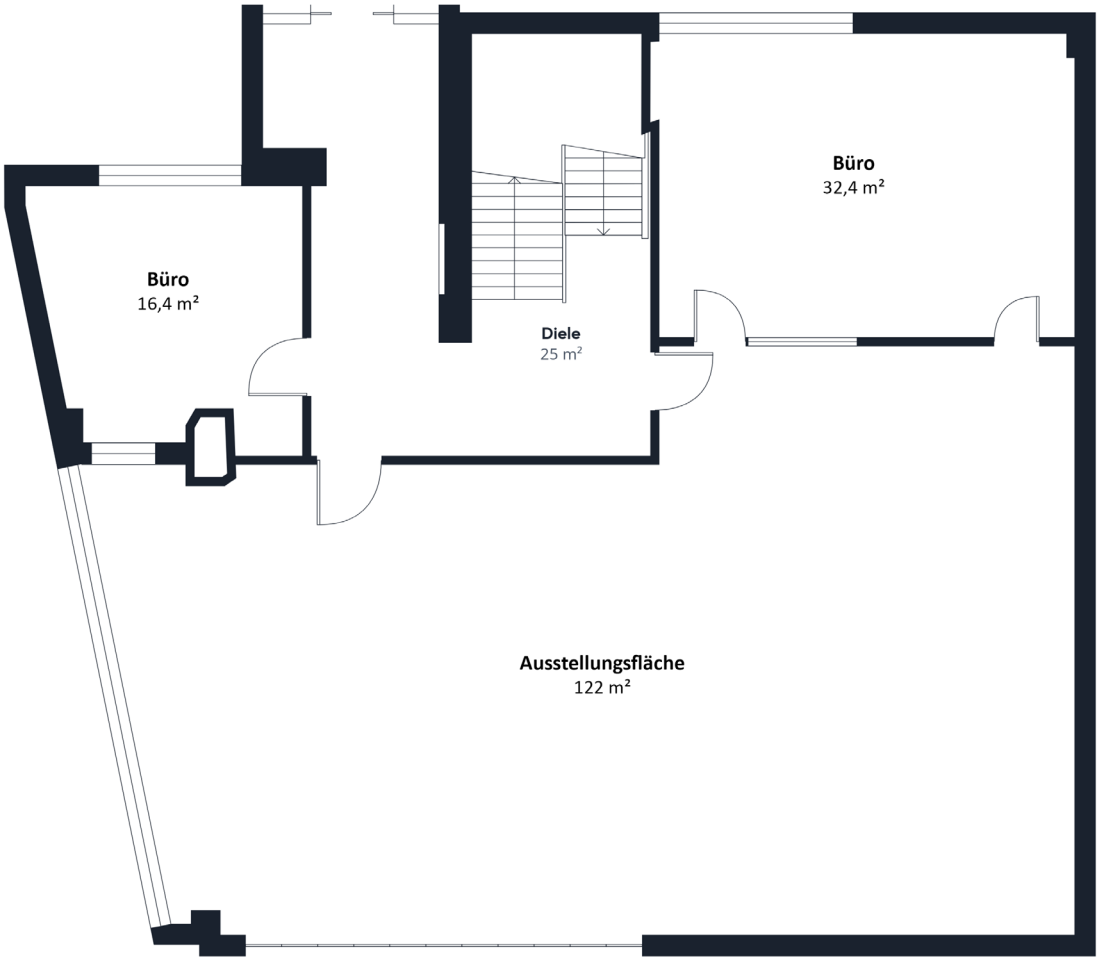


Die konkrete Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung sowie allfällig erforderliche Adaptierungen und behördliche Genehmigungen sind abhängig vom geplanten Betrieb zu prüfen.

Grundriss KG

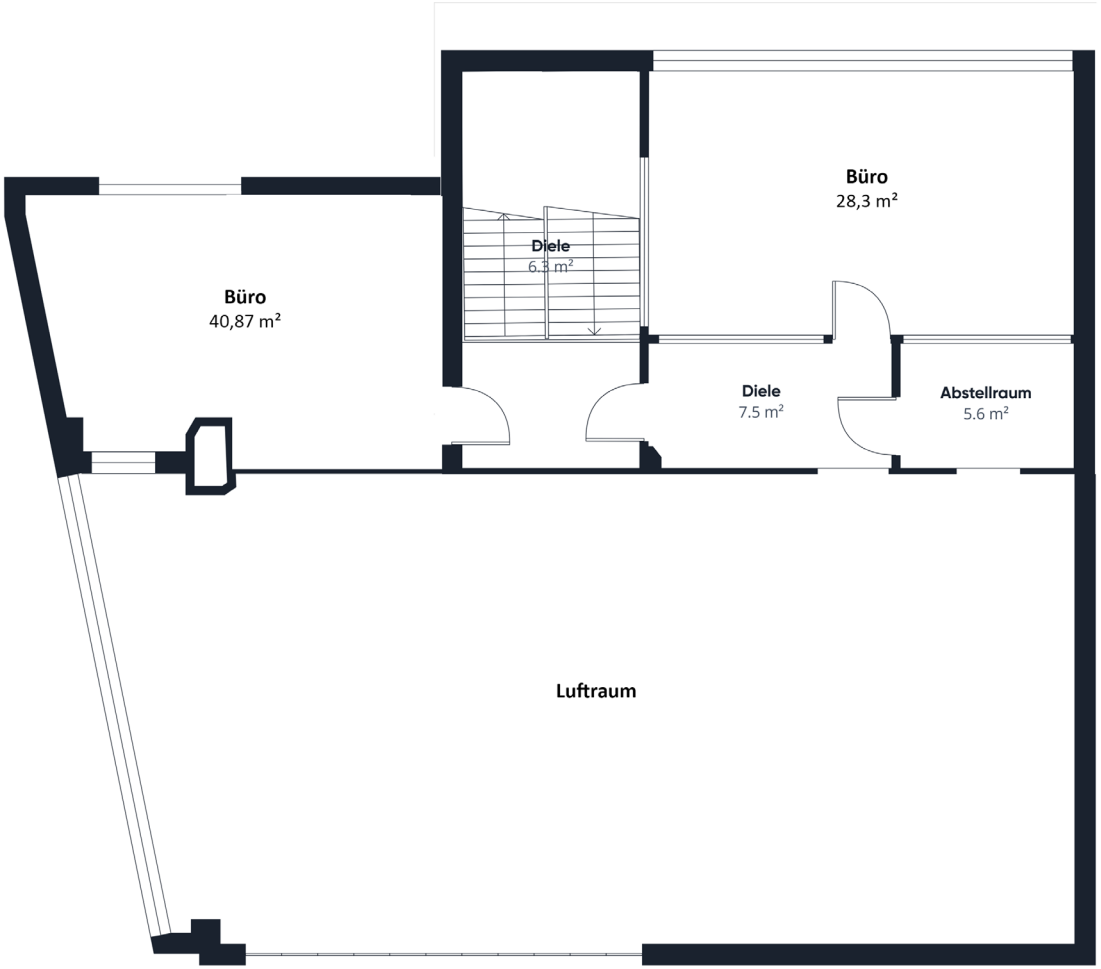
Keller	30,1 m²
Diele 1	2,1 m²
Diele 2	5,1 m²
Diele 3	11,7 m²
Diele 4	4 m²
AR	11,1 m²
Allzweckraum 1	25 m²
Allzweckraum 2	19,5 m²
Mitarbeiterraum	22,7 m²
Lagerraum 1	27 m²
Lagerraum 2	13 m²
Umkleide 1	5,9 m²
Umkleide 2	5,7 m²
WC	3,5 m²
WC	2,3 m²
WC	2,4 m²
Gesamt:	**ca. 197,6 m²**

Grundriss EG



Büro 1	16,4 m²
Büro 2	32,4 m²
Ausstellungsfläche	122 m²
Diele	25 m²
Gesamt:	**ca. 278 m²**

Grundriss OG



Büro 1	28,3 m²
Büro 2	40,87 m²
Abstellraum	5,6 m²
Diele 1	6,3 m²
Diele 2	7,5 m²
Gesamt:	**ca. 88,57m²**

ENERGIEAUSWEIS:
HWB: 42 kWh/m²
f GEE,SK : 0,73
Gültig bis 14.08.2032

GRUNDBUCH:
Grundbuch KG 67406
EZ 17
GST-Nr. 40.1 / 40.3

GESCHÄFTSFLÄCHE

MIETE NETTO	BK NETTO	HK NETTO	GESAMT NETTO
€ 3.800,-	€ 513,-	€ 666,67	€ 4.979,67
			KAUTION € 18.000,-

Die Hausverwaltung verrechnet für die Mietvertragserstellung einmalig € 500- netto.
Zusätzliche Kosten: Vergebührung Mietvertrag

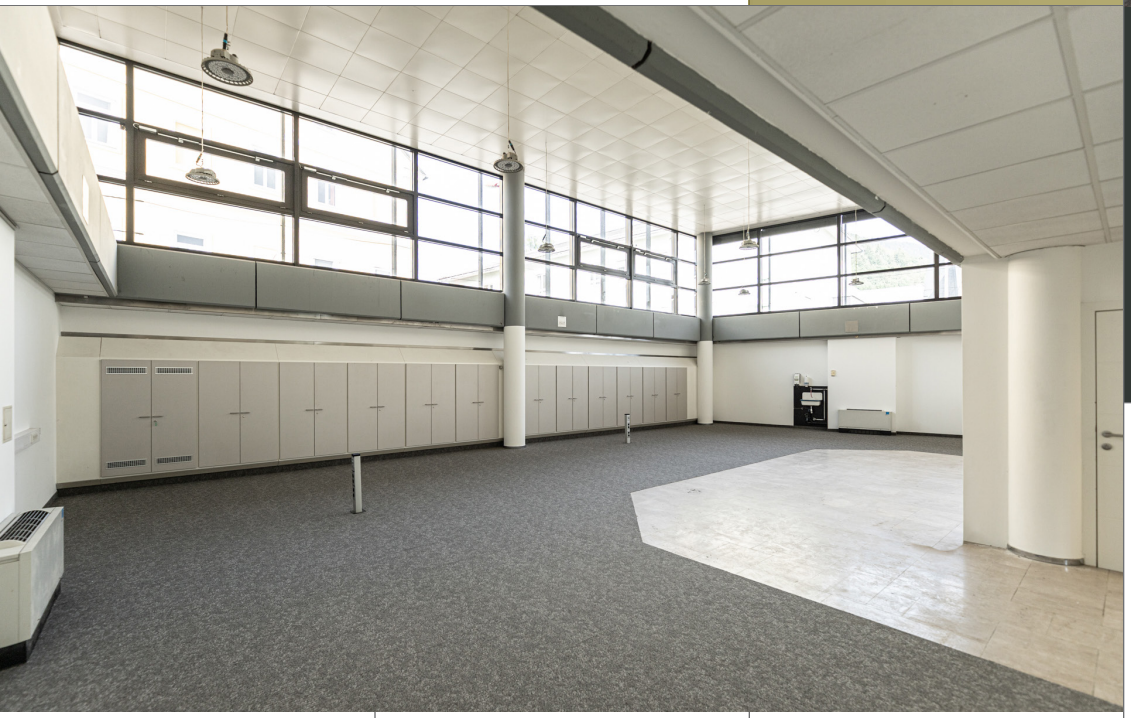
Konditionen Miete

Mietbeginn: ab sofort

Mietdauer: nach Vereinbarung

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

pictures



pictures

pictures

pictures

pictures

pictures

pictures

pictures

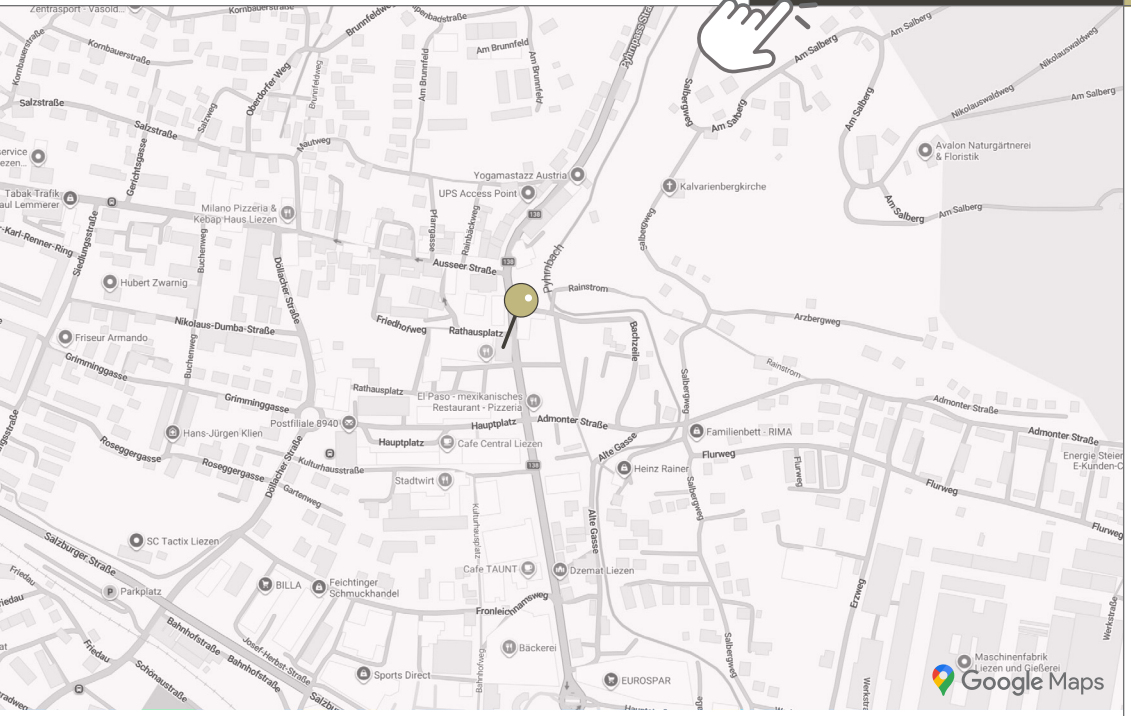
hauptstraße 8
8940 Liezen

Für den genauen Standort, scannen oder klicken.

CLICK OR SCAN ME

Die Bezirkshauptstadt Liezen zählt zu den wirtschaftlich stärksten und dynamischsten Standorten im Ennstal. Durch die zentrale Lage im Herzen der Obersteiermark, die hervorragende Anbindung an die Pyhrn Autobahn (A9) sowie die gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Bezirk hat sich Liezen zu einem gefragten Gewerbe- und Dienstleistungsstandort entwickelt.

Die Liegenschaft befindet sich in exzellenter Sichtlage an einer der zentralen Verkehrsachsen von Liezen. Diese Lage bietet Unternehmen eine hohe Werbewirkung, beste Erreichbarkeit und ein repräsentatives Umfeld.



Quelle: www.google.com/maps

Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit

- Direkte Anbindung an die Ennstal Bundesstraße (B320)
- Rasche Erreichbarkeit der Pyhrn Autobahn (A9) sowie der Salzkammergut Bundesstraße (B145)
- Bahnhof Liezen (Ennstalbahn) sowie mehrere Busverbindungen in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten

KONTAKT

“ Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär

Katharina Bräuer

T: +43 660 10 77 697
E: katharina.braeuer@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber,
Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH, Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach

Herstellungs- und Verlagsort:
Bad Schallerbach

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. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht g eignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.