



#0001005676

## Geschäftsfläche für Büro, Praxis, Dienstwohnung in Amstettner Bestlage

3300 Amstetten



Rent: On request  
Living Area: 200,00 m<sup>2</sup>  
Rooms: 20

### YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
reinhard.lembacher@riv.at  
+43 664 60 517 517 90





## DESCRIPTION

Vorankündigend dürfen wir Ihnen ab heute gleich zwei Geschosse zur Miete, inmitten Amstettens samt Nähe zum hiesigen Bahnhof präsentieren!

Im klassischen Stadthaus an der Ecke Wiener Straße / Bahnhofstraße wäre ab sofort das erste Obergeschoss zu mieten, das mit einer Gesamtfläche von beinahe 240 m<sup>2</sup> jeglichen Raumbedarf abdecken sollte! Bewusst dürfen wir Sie hier versuchen mit uns schriftlich in Kontakt zu treten, damit wir eine gemeinsame Lösung für Ihren Bedarf hier suchen können. Vorstellbar wäre eine Vermietung des gesamten Stockwerkes, aber ob der Fläche kann diese auch problemlos zwei- oder dreigeteilt werden, falls hier eine Art Gemeinschaftsfläche für mehrere Firmen oder Institutionen entstehen soll.

Ähnliches gilt auch für das auf den Bildern bereits ersichtliche Erdgeschoß, das derzeit noch vermietet ist. Hier wäre ab 2024 eine Anmietung der knapp 270 m<sup>2</sup> Geschossfläche per Jänner andenkbar, insofern Sie Bedarf an dieser exklusiven und traditionellen Geschäftsfläche hätten. Verkehrstechnisch könnte die Lage nicht besser sein, endet doch genau hier die Zufahrt vom Osten zur Innenstadt, wie diese einbahntechnisch hier auch endet von Westen her. Genügend Parkplätze unmittelbar beim Geschäft, und die attraktive Nähe zum Bahnhof sprechen hier auch eine eindeutige Sprache.

Ad Mietaufwand dürfen Sie mit einem marktkonformen m<sup>2</sup>-Preis rechnen, als Heizlösung wird in Kürze auf Fernwärme umgestellt, um auch hier einen adäquaten Kostenrahmen einzuhalten.

Wir freuen uns daher bei Interesse um Ihre **SCHRIFTLICHE KONTAKTAUFNAHME** via Kontaktformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform, oder Mail direkt an [reinhard.lembacher@riv.at](mailto:reinhard.lembacher@riv.at). Dieser steht Ihnen für Rückfragen aber auch telefonisch unter 0664 / 60 517 517 90 jederzeit zur Verfügung!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Practice
Usage Type	Commercial
Sales Type	Rent
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1900
Heating	Central Heating: District Heating

### AREAS

Living Area	200,00 sqm
Usage Area	239,00 sqm
Total Area	510,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

Total Rooms	20
Bathrooms	2
Toilets	3



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### TOTAL

Commission Rent

Without commission

Deposit

3 gross monthly rents



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Das Objekt befindet sich Ecke Wiener-/Bahnhofstrasse am Ende der Einbahn der Amstettner Innenstadt gen Ost mit Blick auf den nur etwa 200 m entfernten Bahnhof im Süden, und die 500 m entfernte Herz-Jesu-Pfarrkirche. Unmittelbare Nähe zu allen die Infrastruktur aufwertenden Einrichtungen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Banken und dem Landesklinikum somit gegeben.

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

< 500m: LANDSTEINER

< 500m: Danecker Bahnhof

< 500m: Hartlauer

### Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Amstetten, Mauer Kindergarten IX

### Health

< 500m: Mariahilf-Apotheke

### Gastronomy

< 500m: Grill.bar

### Public Institution

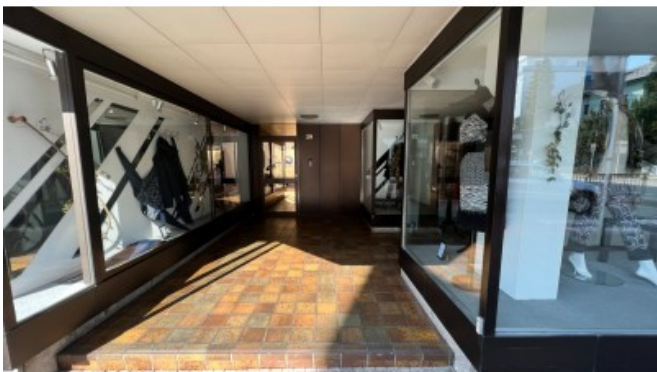
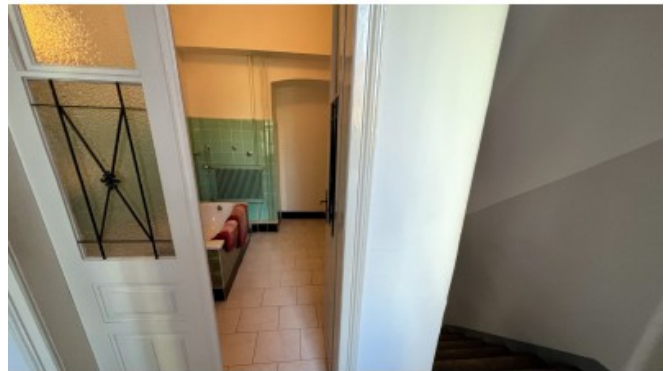
< 500m: Post Filiale 3300

### Other

< 500m: Raiffeisen Bank



GALLERY

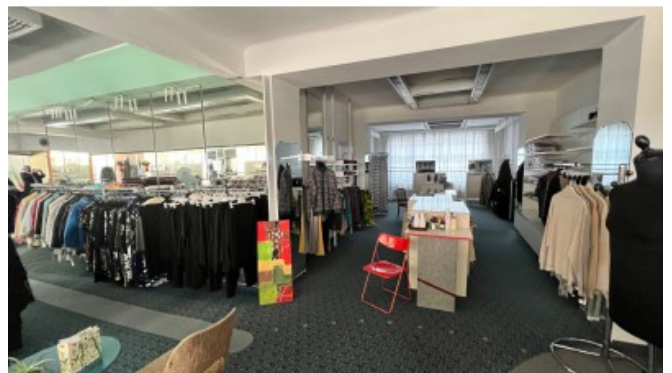














## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Erklär-Video lang](#)

[Teaser-Video kurz](#)

[Stadt Amstetten](#)

[Stadtmarketing Amstetten](#)

[Mostropolis](#)

[Amstettner Stadtluft](#)

[Wirtschaftsraum Amstetten](#)



[Raiffeisenbank Amstetten](#)

[Facebooksite](#)

[LinkedIn-Site](#)

[YouTube-Channel](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

