



# REPRÄSENTATIVE GEWERBELIEGEN- SCHAFT

mit Rendite und  
Erweiterungspotenzial

Schallerbacherstraße 100 - 4742 Wallern an der Trattnach

# DIE FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

2

## EG GARAGE

ca. 49m<sup>2</sup>

## 1. OG MITARBEITERRAUM

ca. 38,86m<sup>2</sup>

## 2. OG DACHRAUM - Ausbaumöglichkeit

ca. 38,86m<sup>2</sup>

1

## 3 GARAGEN-

Aufstockungsmöglichkeit

Gesamt ca. 95,77m<sup>2</sup>

3

## AUSSTELLUNGSFLÄCHE

ca. 158m<sup>2</sup>



# DAS HAUPT- GEBÄUDE

Diese vielseitige Gewerbeliegenschaft überzeugt mit durchdachter Architektur, hervorragender Sichtbarkeit und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Hauptgebäude bietet **eine großzügige Ausstellungsfläche**, die aktuell als Büro- und Präsentationsraum genutzt wird. Ein einladender Empfangsbereich sowie eine Toilette runden das Raumangebot ab.



# DAS NEBEN- GEBÄUDE UND DIE GARAGEN

Im **zweiten Gebäude** steht ein neu errichteter Mitarbeiterraum mit vollwertigem Badezimmer zur Verfügung – ideal für die tägliche Nutzung oder auch als kleine Wohnung nutzbar. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Dachraum über eine Wendeltreppe auszubauen und damit weiteren wertvollen Platz zu schaffen.

Alle Einheiten sind entweder bereits mit Klimaanlage ausgestattet oder so vorbereitet, dass eine Nachrüstung unkompliziert möglich ist.

Für Lager- und Abstellzwecke stehen **drei besonders große Fertigteilgaragen** (die größten am Markt erhältlichen Modelle) sowie **eine Doppelgarage** bereit.



Die Liegenschaft bietet nicht nur eine bereits attraktive Rendite, sondern punktet auch mit klarem Erweiterungspotenzial – etwa durch die Aufstockung der bestehenden Fertigteilgaragen. Dank der Lage direkt an der stark frequentierten Verbindungsstraße zwischen Wallern und Bad Schallerbach ist eine ausgezeichnete Sichtbarkeit garantiert.

## DIE LIEGENSCHAFT

”

**Aktuell ist die Immobilie an verlässliche Mieter vermietet, die bereits Interesse an einer langfristigen Anmietung bekundet haben – eine hervorragende Basis für nachhaltige Einnahmen.**



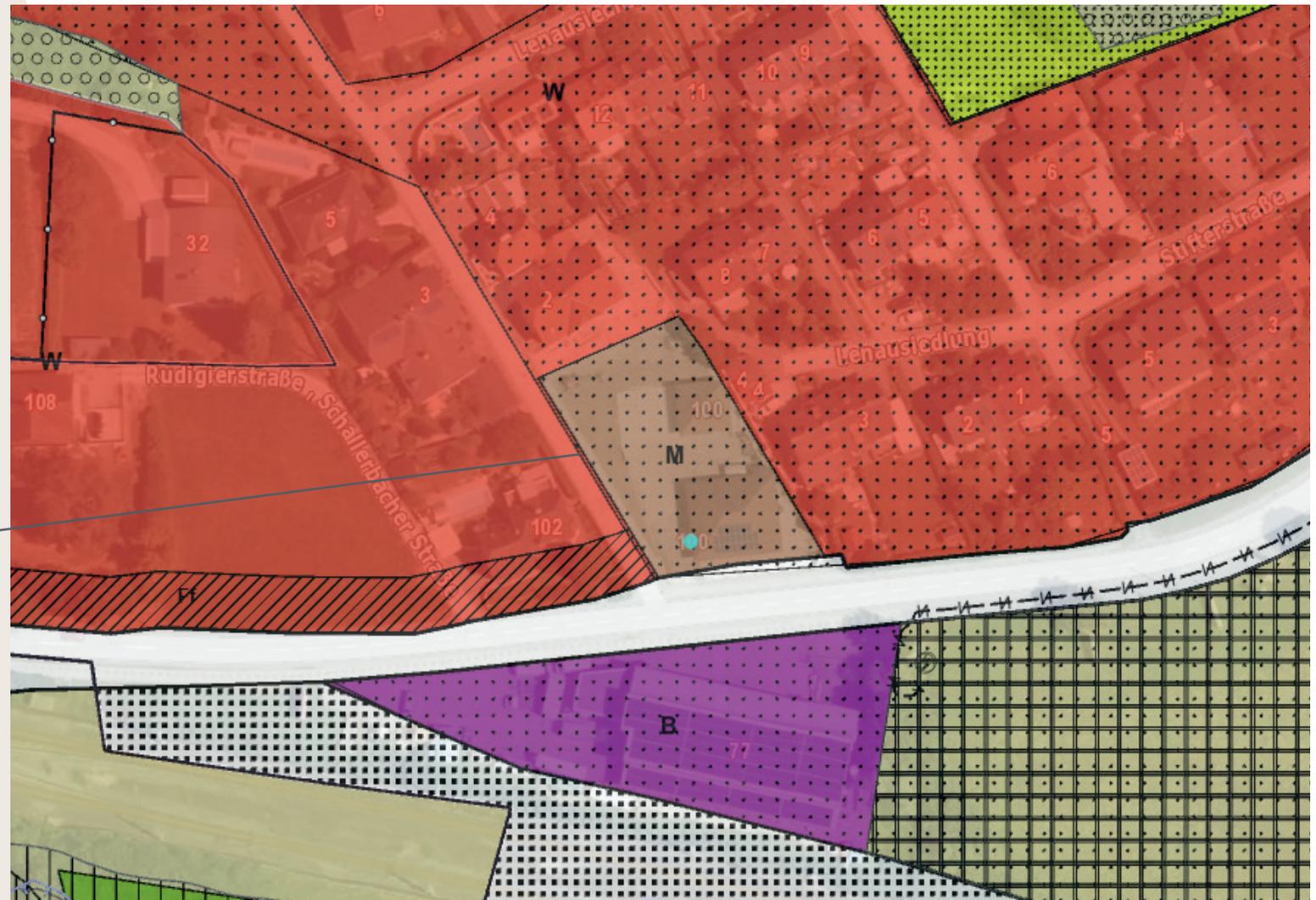
Eine repräsentative Gewerbeliegenschaft mit hervorragender Lage, stabiler Rendite und zusätzlichem Entwicklungsspielraum – ideal für Investor/innen und Unternehmer/innen, die eine wertbeständige Immobilie mit Perspektive suchen.

# FLÄCHEN- WIDMUNGS- PLAN

**Gemischtes Baugebiet**

## GRUNDBUCH

Grundstücksfläche: 1.179m<sup>2</sup>  
KG-Nummer 44039  
GST 244/3, .340  
EZ 420



# DAS NEBEN- GEBÄUDE UND DIE GARAGEN

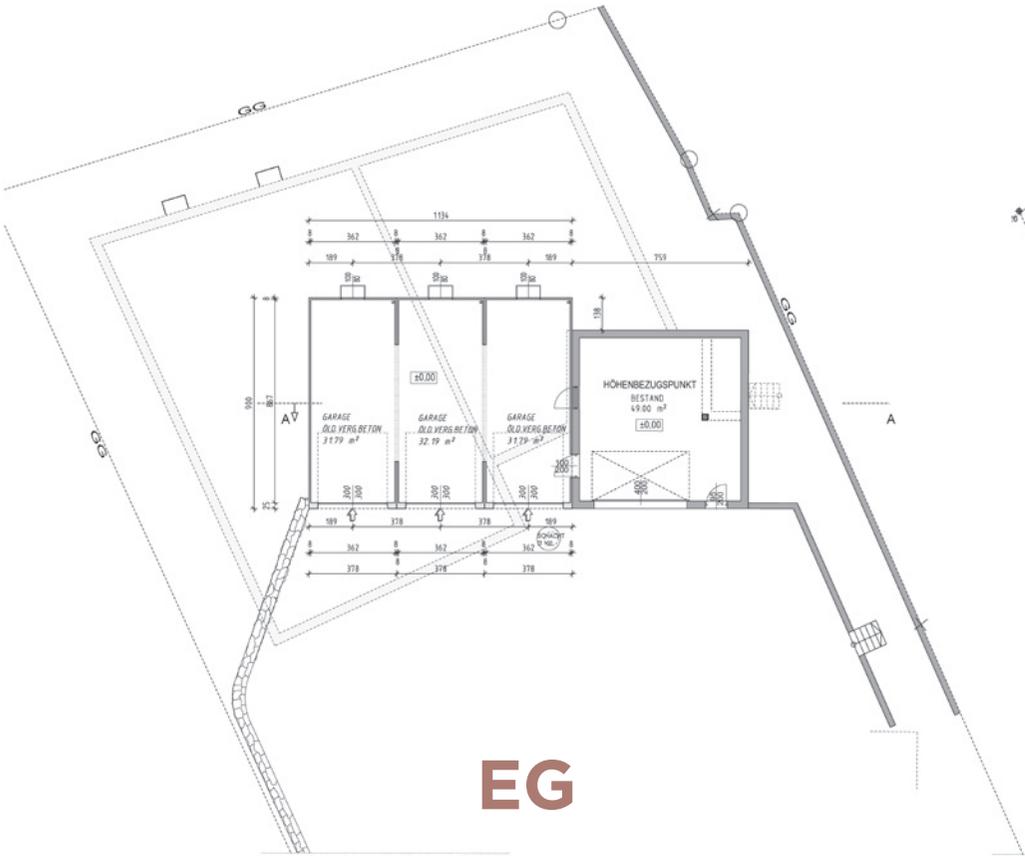
## EG

Garage 1	31,79m <sup>2</sup>
Garage 2	32,19m <sup>2</sup>
Garage 3	31,79m <sup>2</sup>
Doppelgarage	49,00m <sup>2</sup>

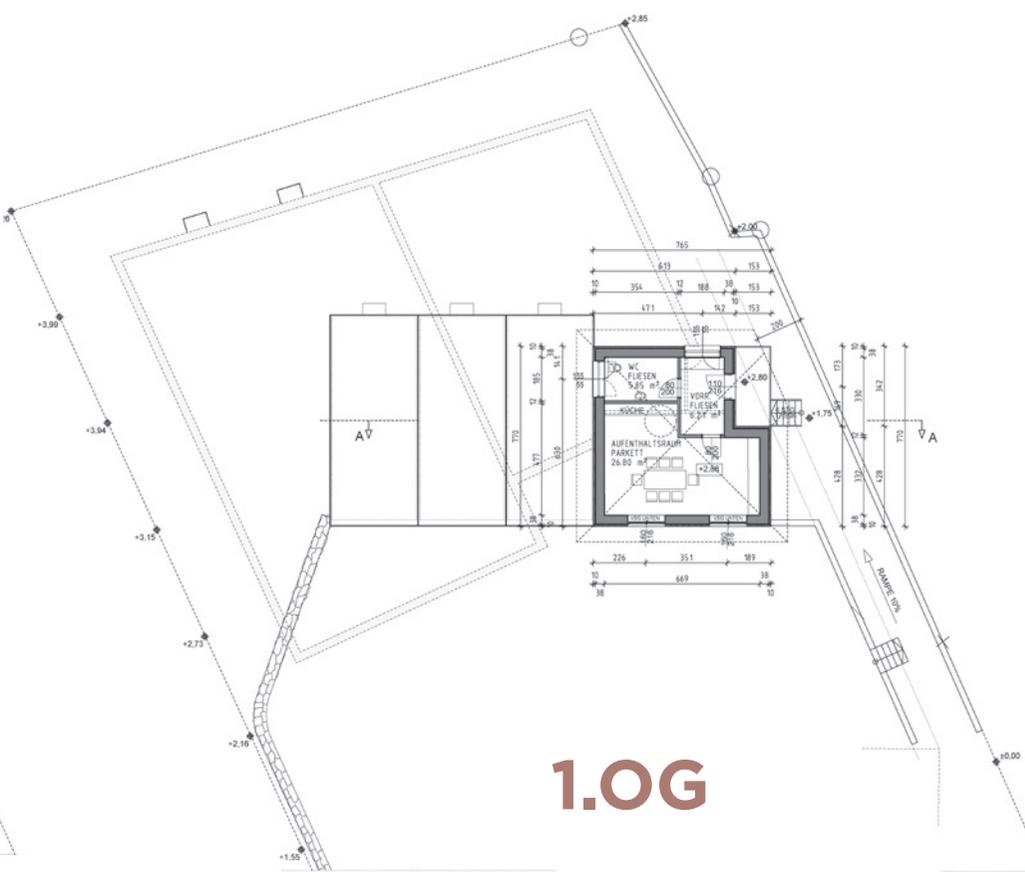
## 1.OG

Vorraum	6,21m <sup>2</sup>
Bad   WC	5,85m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	26,80m <sup>2</sup>

**Gesamt 38,86m<sup>2</sup>**



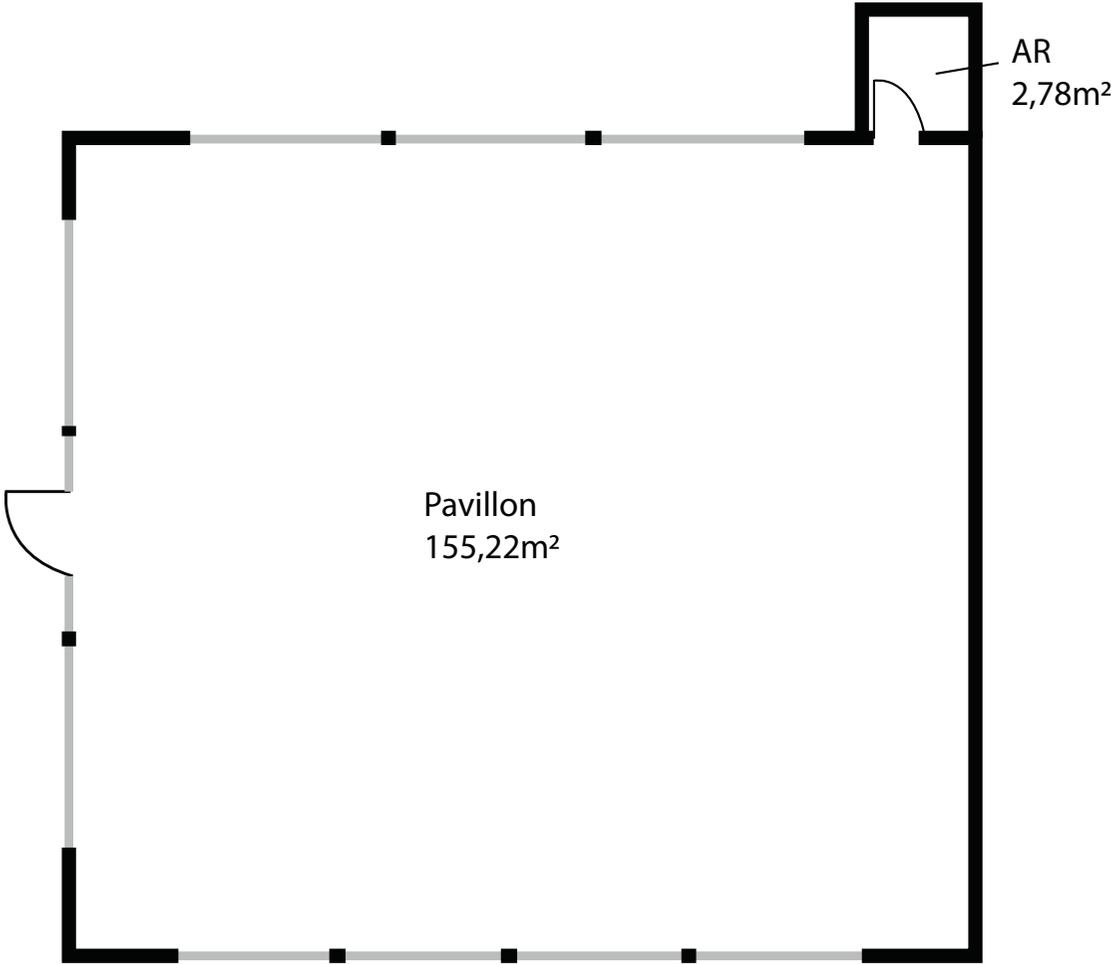
## EG



## 1.OG

# DAS HAUPT- GEBÄUDE

Pavillon	155,22m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,78m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>158m<sup>2</sup></b>



# ÜBERSICHT

**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 1.179m<sup>2</sup>**  
**GARAGEN inkl. Heizraum: 144,77m<sup>2</sup>**  
**NEBENGEBÄUDE: 38,86m<sup>2</sup>** mit Ausbaumöglichkeiten ca. 30m<sup>2</sup>  
**PAVILLON: 158m<sup>2</sup>**

## GRUNDBUCH

KG-Nummer 44039  
GST 244/3, .340  
EZ 420

## ENERGIEAUSWEIS

### HAUPTGEBÄUDE | PAVILLON:

HWB: 58,4kWh/m<sup>2</sup> Klasse C | f GEE,SK :0,67 Klasse A+

### NEBENGEBÄUDE | MITARBEITERRAUM:

HWB: 63,5 kWh/m<sup>2</sup> Klasse C | f GEE,SK :0,74 Klasse A+

Kaufpreis:

**€ 598.000,- \***

\*Provisionshinweis: 3% zzgl. USt. vom Kaufpreis

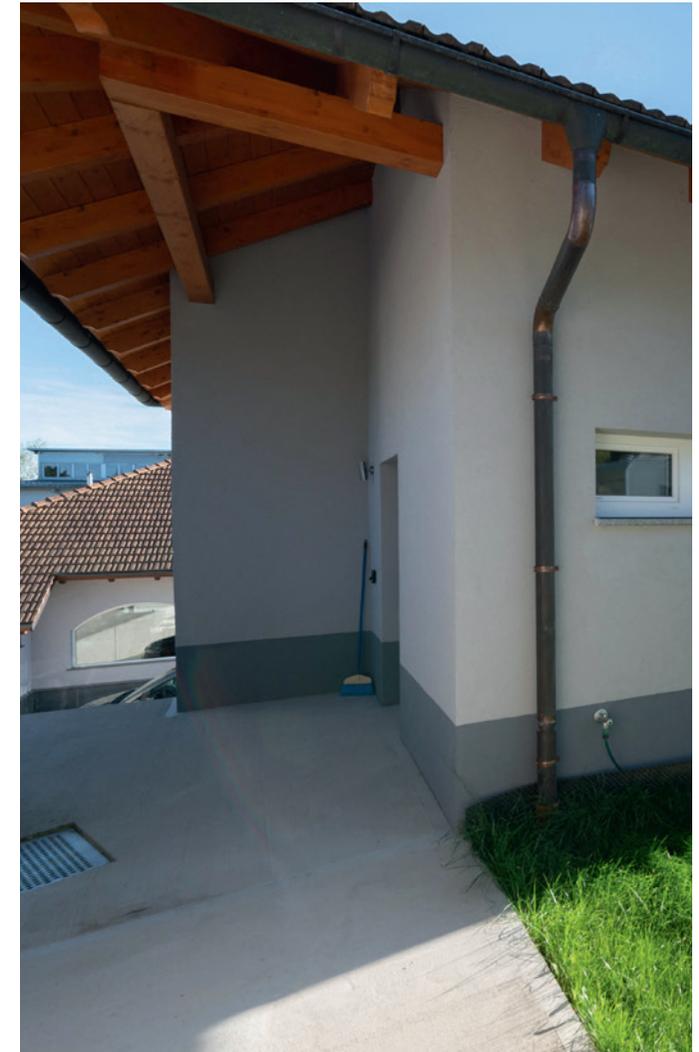
**JAHRESNETTOMIETE: € 28.200,-**



INNENHOF | ZUFAHRT



INNENHOF | ZUFAHRT



## HAUPTGEBÄUDE | PAVILLON



# NEBENGEBÄUDE | MITARBEITERRAUM



## NEBENGEBÄUDE | VORRAUM | BADEZIMMER



# WALLERN AN DER TRATTNACH

14,63km<sup>2</sup> | 3.144 Einwohner\*innen

**Wallern an der Trattnach im Bezirk Grieskirchen** ist ein attraktiver Wohnort in Oberösterreich, der ländliche Ruhe und gute Infrastruktur vereint. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege entlang der Trattnach.

Wallern überzeugt durch eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und eine überschaubare Entfernung zu größeren Städten wie Wels und Linz, was es besonders für Pendler attraktiv macht. Familien schätzen die vorhandenen Schulen, Kindergärten und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie Gesundheitsdiensten.

Die naturnahe Umgebung und das aktive Vereinsleben schaffen ein starkes Gemeinschaftsgefühl und machen Wallern zu einem idealen Ort für Menschen, die sowohl Entspannung als auch Nähe zu urbanen Zentren suchen.



## ENTFERNUNGEN

Apotheke 1,1km   1 min	.....	
Arzt 1,3km   2 min	.....	
Bahnhof 750m   10 min	.....	
Friseur 1,2km   2 min	.....	
Nahversorger 350m   5 min	.....	
Gastronomie 1,3km   2 min	.....	
Fitnessstudio 1km   1 min	.....	



[www.google.de/maps](https://www.google.de/maps)



“**Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!**”



**immobilien  
bär**

Katharina Bräuer  
Vermittlung | Verkauf

**M** +43 660 10 77 697

**E** [katharina.braeuer@immobaer.at](mailto:katharina.braeuer@immobaer.at)

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

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. 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 geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.