

UNTERNEHMENS-STANDORT

VILLA AM RÜBENSPIITZ

AVOIS

Hohenbrunner Straße 1, 4490 St. Florian

Die „Villa am Rübenspitz“, ein Neubau-Projekt, das Raum für gemischte Nutzung bietet, überzeugt im Zentrum von St. Florian mit 13 hochwertigen Wohnungen und 2 Geschäftslokalen.

Eines davon ist aktuell noch verfügbar und steht ab sofort zum Verkauf: Großzügige Büro-Räumlichkeiten auf drei Ebenen mit hervorragender Sichtbarkeit zur Hohenbrunner Straße hin und zeitgemäßem Komfort. Der Baustart des Projekts ist für Q2/2024 geplant, die Fertigstellung mit Ende 2025 datiert.



**BÜRO(S) IM
EIGENTUM**

489 m² attraktive Geschäftsadresse mit vielen Highlights: Seien Sie dabei!

- 3 Ebenen bieten Raum für gute Geschäfte: zentrale Erschließungsebene im EG, OG 1 & lichtdurchflutetes Souterrain
- Großzügiges Foyer im EG sowie zentral begehbare Büroräume in EG und OG1 mit Flächen von 23-32 m², weitere Büro- oder Besprechungsräume im Souterrain mit 15-31 m² sowie vorgelagert eine südöstlich ausgerichtete Terrasse
- Teeküche, Serverraum, barrierefreies Kunden-WC & Mitarbeiter-Toiletten, Dusche
- Verbindung der 3 Ebenen durch eine interne Treppe & einen behindertengerechten Aufzug
- Anpassung nicht tragender Wände aktuell noch möglich
- Raumhöhen: 3 - 6,45 m (im Luftraum)
- Kunden-oder Mitarbeiter-Stellplätze können zusätzlich erworben werden.
- Hochwertige Baustoffe & Ausstattung
- Heizen & Kühlen: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Temperierung im Sommer über Freecooling

Anmerkung: Es ist auch der Erwerb kleinerer Büroflächen (getrennt nach Ebenen & mit individueller Erschließung) möglich: EG 178 m² / OG 181 m² / UG 130 m² + 41 m² Terrasse.

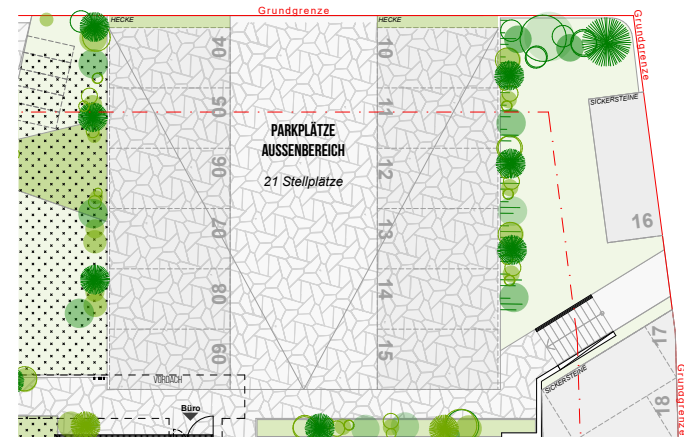
ARBEITEN AUF 3 ETAGEN

Hohenbrunner Straße 1, 4490 St. Florian

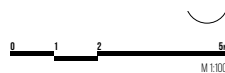
EG 178,27 m²
OG 180,66 m²
UG 129,91 m²

**GESAMT 488,84 m²
+ 40,53 m² TERRASSE**

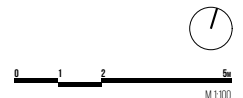
Parkplätze im Vorbereich



Obergeschoss



Erdgeschoss

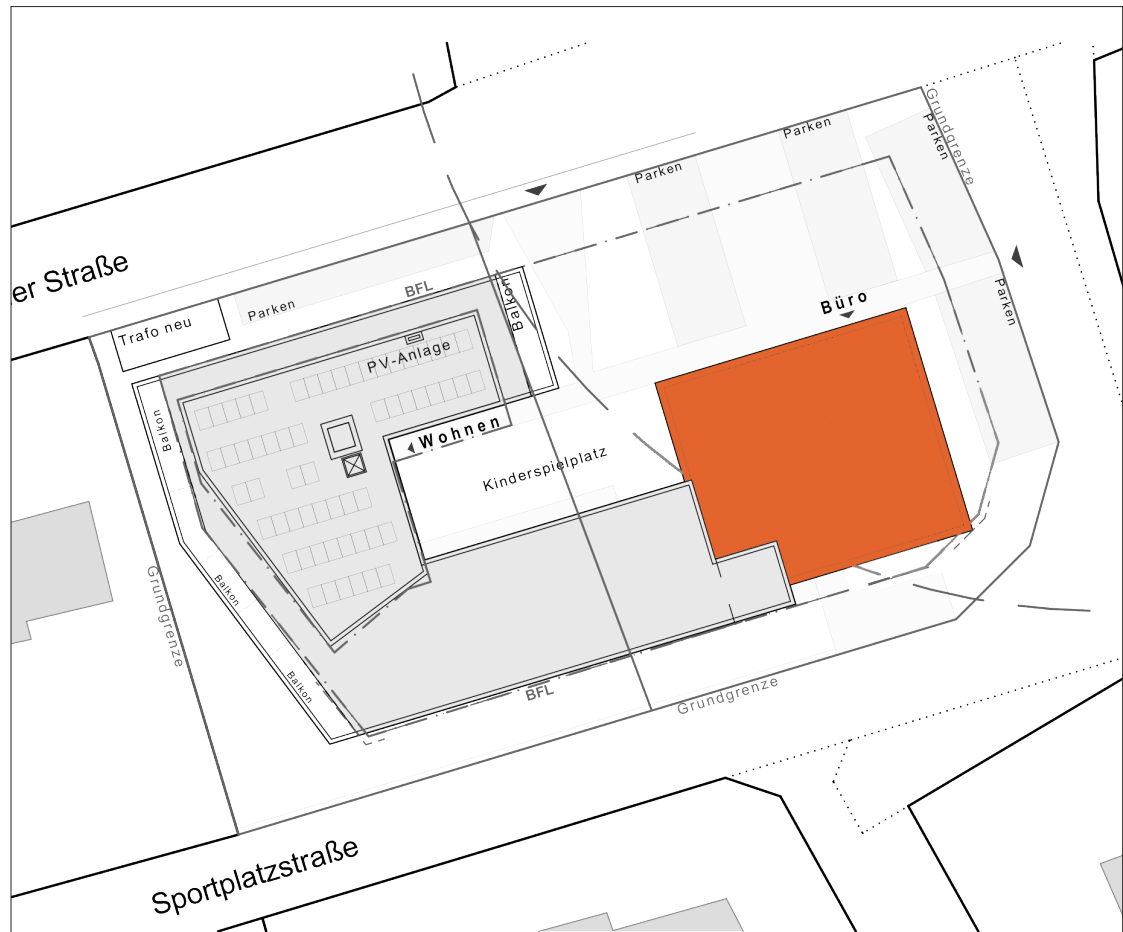


RAUMQUALITÄT AUF ALLEN EBENEN

Hohenbrunner Straße 1, 4490 St. Florian



Untergeschoss



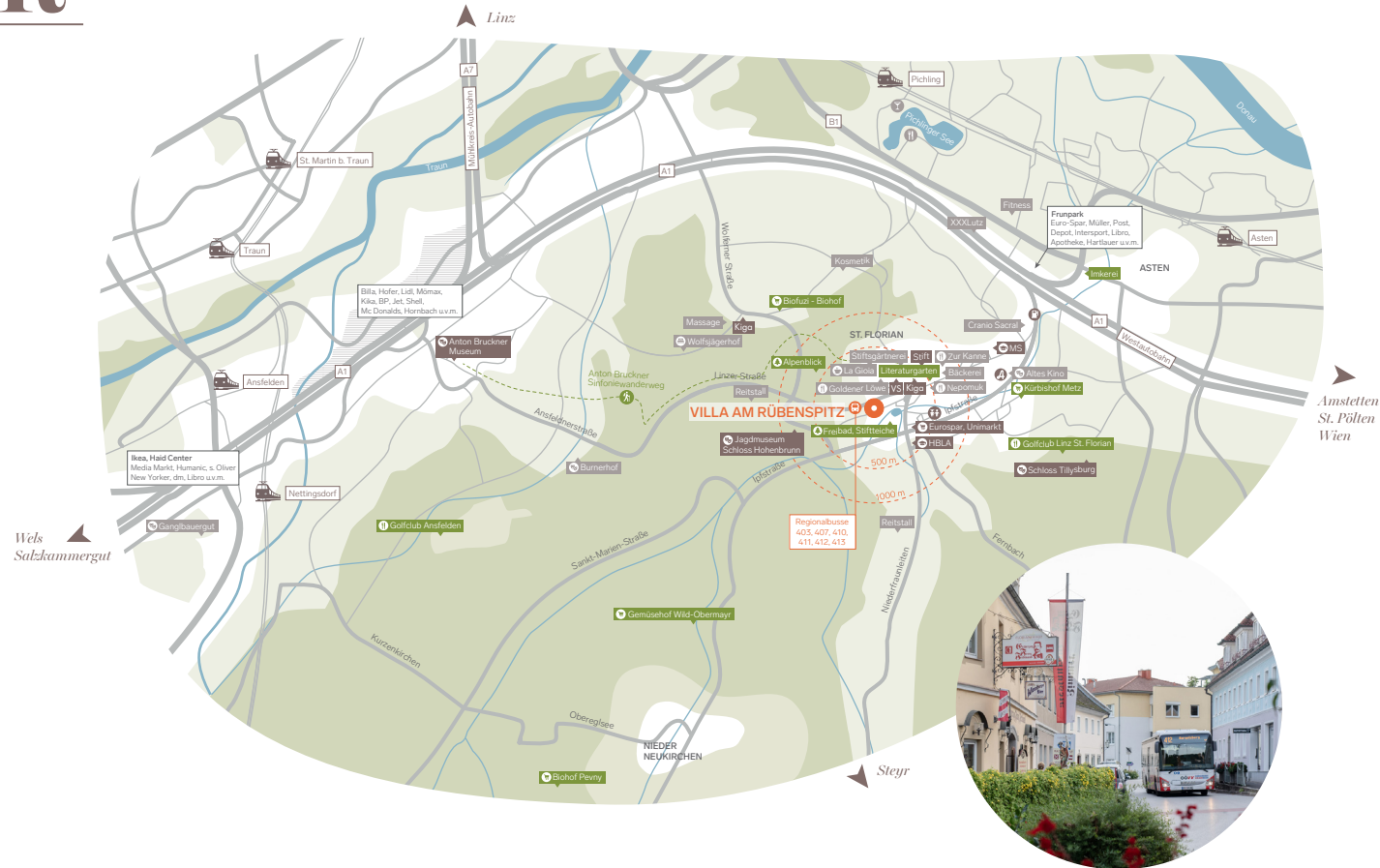
GUTE LAGE FÜR GESCHÄFTE

Hohenbrunner Straße 1, 4490 St. Florian

St. Florian ist etwa 10 km außerhalb von Linz gelegen. Der gut 6.000 Einwohner umfassende Ort mit historischem Zentrum verbindet eine lückenlose Infrastruktur mit viel Grün- und Erholungsraum.

Eine gute Anbindung ist gegeben. Direkt vor dem Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Enns, Asten, Linz, Steyr, Hargelsberg und St. Marien (Linien 403, 407, 410-413). Die nächsten Bahnhöfe mit Regionalverbindungen nach Linz sind in Asten und Pichling (S1) oder Nettingsdorf (S4).

Durch die Nähe zur Westautobahn – die Auffahrt zur A1 ist 5 Minuten entfernt – ist insbesondere für den Individualverkehr eine gute Anbindung gegeben.



Interessiert?
Kontaktieren Sie unseren Vertriebspartner für mehr Informationen!

Ing. Mag. Josef Steinkogler
M +43 680 111 3127
steinkogler@jsolutions.at