

**Ihr Büro in prominenter Innenstadtlage**



Büro in Kirchdorf zu mieten

**Objektnummer: 1616\_2686**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4560 Kirchdorf an der Krems
<b>Baujahr:</b>	ca. 1877
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Gesamtmiete</b>	1.020,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	850,00 €

## Ihr Ansprechpartner



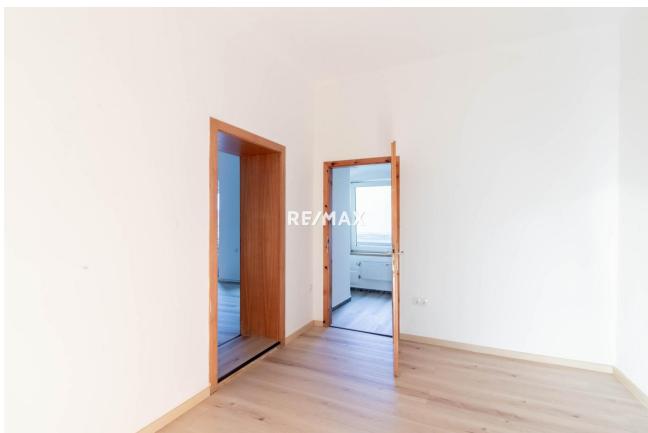
**Ing. Egon Graßegger**

RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 7582 61267 22  
H +43 676/846126722  
F +43 7582/61267-15

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





# Objektbeschreibung

Büro im Herzen von Kirchdorf an der Krems – Perfekte Lage und viel Raum für Ihre Ideen

Kirchdorf an der Krems – Ihre neue Geschäftsdestination ist die Hauptstadt des gleichnamigen Bezirks mit nicht ganz 56.000 Einwohnern; Verwaltungszentrum im südlichen Oberösterreich mit Bezirkshauptmannschaft, Bezirksgericht und Landeskrankenhaus; Stadt mit den wichtigsten Nahversorgern für den Großraum; kleine große Stadt mit derzeit rund 5.476 Einwohnern; eine der jüngsten und flächenmäßig kleinsten Bezirkshauptstädte in Oberösterreich; verkehrstechnisch bestens angebunden durch nahegelegenen Autobahnanschluss in Inzersdorf und Schnellbahnverbindung nach Linz;

Die Lage – Im Zentrum und dennoch ruhig gelegen gewachsene Struktur mit Handelsunternehmen, Dienstleistungsbetrieben und exzellenter Gastronomie; Stadthaus von 1877 mit Erdgeschoss-Geschäften wie Libro, Hermi's Wäschewelt, Augenoptik Glieder und Schabernack; im Obergeschoß befinden sich: Rechtsanwaltskanzlei Dr. Bernögger, Büro und Wohnungen; ausgezeichnete Lage für modernes Geschäftsumfeld; erstklassige Infrastruktur mit hoher Kundenfrequenz und guten Anbindungen für Mitarbeiter;

Das Büro – Historischer Charme trifft auf moderne Ausstattung  
Büro im 1. Stock über Treppenlift barrierefrei erreichbar, auch als Praxis geeignet; ideal als Kanzlei für Anwälte oder Berater aller Branchen; Nutzfläche gesamt ca. 105 m<sup>2</sup>; hauptplatzseitig mit geräumigem Bürraum, großzügigem Sekretariat, EDV-Raum/Archiv; ergänzt durch einen Besprechungsraum und Personalraum mit Sanitärbereich hofseitig vis-à-vis des Ganges; helle, freundliche Atmosphäre für produktives Arbeiten; zentrale Lage mit flexibler und unbefristeter Mietvertragsgestaltung

## Sonstiges

Frisch renovierte Räumlichkeiten in hervorragendem, sofort beziehbarem Zustand; Beheizung über Fernwärme mit Heizkörpern, direkte Abrechnung mit Versorgungsunternehmen; PKW-Stellplatz und knappe Garage im Innenhof;

## Betriebskosten ...

Betriebskosten-Vorauszahlung umfasst alle Kosten gemäß aktueller Abrechnung;

Dieses Innenstadtbüro an prominenter Adresse ist kurzfristig verfügbar – nutzen Sie die Chance, Ihre Ideen in einem inspirierenden Umfeld zu verwirklichen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	700	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	150	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	170	

Gesamtbetrag €	1020
-----	
Heizwärmebedarf	104.0
arf:	kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse Heizwä	D
rmebedarf:	
Faktor Gesamt	1.22
energieeffizien	
z:	
Klasse Faktor	C
Gesamtenergi	
eoeffizienz:	

Für Rückfragen und weitere Informationen sowie zur Terminvereinbarung für eine Besichtigung erreichen Sie Herrn Ing. Egon Graßegger gerne unter 0676 / 846 126 722 oder 07582 / 61267 - 22.

Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten !  
Geben Sie Ihren Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw  
[office@remax-kirchdorf.at](mailto:office@remax-kirchdorf.at) bekannt und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.

PS Einladung zum Immo-Talk Abend am Do 23.12.25 ab 19 Uhr, Kulturhaus Römerfeld,  
Windischgarsten, Gleinkerseestraße 13