

## **Ordinations- oder Bürofläche mit Klimaanlage und Parkplätze**



Top 23\_Eingangsbereich\_Großraumbu?ro

**Objektnummer: 3828\_474**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaisbacher Straße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4210 Gallneukirchen
Baujahr:	ca. 2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	112,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	112,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,80
Gesamtmiete	1.813,39 €
Kaltmiete (netto)	1.108,80 €
Kaltmiete	1.450,11 €
Provisionsangabe:	

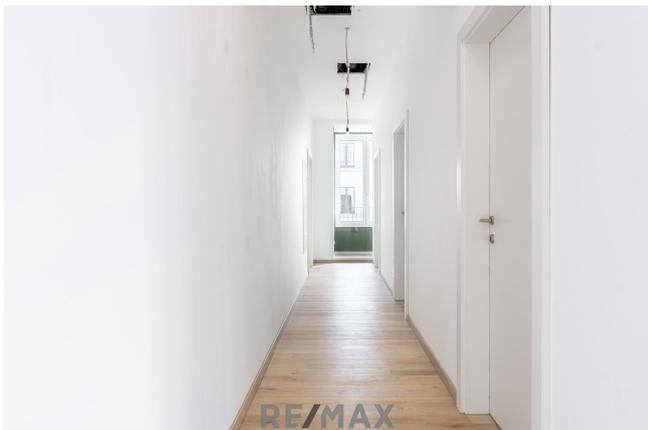
3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Panholzer**

RE/MAX Joy in Gallneukirchen  
Hauptstraße 32





## Objektbeschreibung

Moderne und sehr helle Büro- oder Praxisräumlichkeiten im Zentrum von Gallneukirchen  
\*zentrale Lage - hauseigene Tiefgarage für Ihre Kunden - schöne Parkettböden und tolle Glaselemente als Rauntrennung\*

Das Büro hat eine gesamte Nutzfläche von ca. 112 m<sup>2</sup>.

### AUFTEILUNG:

Großraumbüro: ca. 36 m<sup>2</sup>

5 Beratungsräume/Büros: je ca. 11 m<sup>2</sup>

1 Duschbad mit WC: ca. 6 m<sup>2</sup>

### FAKTEN:

Miete: € 9,90 / m<sup>2</sup> netto

Betriebskosten: ca. € 3,70 / m<sup>2</sup> netto inkl. Heizkosten

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertrag: unbefristet

PKW Abstellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden (ca. Euro 70,- netto pro PKW Abstellplatz)

### HERVORZUHEBEN:

- \* Parkplätze in der öffentlichen Tiefgarage oder auf Freiplätzen
- \* klimatisierte Räume
- \* Barrierefreiheit
- \* tolle Raumaufteilung
- \* Gastronomie im Umfeld
- \* hohe Kundenfrequenz

Sichern Sie sich jetzt diese attraktiven Büro-/Praxisräumlichkeiten und profitieren Sie von einer erstklassigen Lage!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und Besichtigungstermine unter 0650 5411309, Frau Karin Panholzer!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:

Miet € 1108 zzgl  
e ,8 20%  
USt.

Betri € 275, zzgl  
ebsk 01 20%  
oste USt.

n  
Heiz € 72,1 zzgl  
koste 20%  
n USt.

Repa€ 66,3  
raturf  
onds

Ums € 291,  
atzst 18  
euer

-----  
-----  
-----

Gesa€ 1813  
mtbe ,39  
trag

-----  
-----  
-----

Heiz 45.0  
wär kWh/  
meb (m<sup>2</sup>a)  
edarf

:

Klas C

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 0.8

or G

esa

mten

ergie

effizi  
enz:  
Klas A  
se F  
aktor  
Gesamten  
ergie  
effizi  
enz: