

**ORDINATION - praktizieren auf höchstem Niveau!**



Arbeiten mit Ausblick

**Objektnummer: 1068\_4918**

**Eine Immobilie von RE/MAX Traunsee**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Druckereistr. 27
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4810 Gmunden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	235,00 m²
Bürofläche:	235,00 m²
Zimmer:	8
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,57
Gesamtmiete	5.076,00 €
Kaltmiete (netto)	4.230,00 €
Kaltmiete	4.230,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Hechfelner

RE/MAX Traunsee  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +07612/892 32 232  
H +43 699 17 89 23 20  
F +43 7612 89 232-30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## OG 1



Im ersten Obergeschoss befindet sich die größte Bürofläche mit rund 235 m<sup>2</sup>. Sie bietet Platz für mehrere Büroräume, eine Meetingzone, eine Business-Lounge und eine Teeküche. Zusätzlich steht eine große Terrasse für Pausen und Meetings im Freien zur Verfügung. Die Räumlichkeiten sind individuell nach Kundenwunsch planbar.

TOP 2	
Besprechung 1	33,96
Büro 1	23,18
Büro 2	17,01
Büro 3	20,14
Büro 4	24,61
Büro 5	26,70
Büro Allgemein	76,77
Teeküche	14,73
<b>Gesamtfläche</b>	<b>235,49 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	40,73

## OG 2

Das zweite Obergeschoss bietet Büroflächen in 3 unterschiedlichen Größen. Die Räume verfügen über ein ausgeprägtes Innenarchitektur-Konzept, in dem Einzel- und Doppelbüros, Meeting- und Besprechungszonen und Loungebereiche Platz finden. Eine individuelle Planung ist möglich.



TOP 3	
Besprechung 1	33,51
Büro 1	26,98
Büro 2	14,83
Büro 3	13,93
Büro Allgemein	73,08
Teeküche	8,09
<b>Gesamtfläche</b>	<b>170,42 m<sup>2</sup></b>

TOP 4	
Besprechung 1	43,28
Büro 1	17,23
Büro 2	17,42
Büro 3	20,18
Büro Allgemein	61,36
Gang	18,11
Teeküche	8,09
<b>Gesamtfläche</b>	<b>185,63 m<sup>2</sup></b>

TOP 5	
Besprechung 1	49,94
Büro 1	20,47
Büro 2	22,38
Büro 3	22,38
Büro 4	22,38
Büro Allgemein	84,89
Teeküche	14,99
<b>Gesamtfläche</b>	<b>237,03 m<sup>2</sup></b>

26  
27

## Tiefgarage



Die Tiefgarage hat genügend Stellplätze für alle Fahrzeuge und ist mit 10 Stellplätzen für PKW und 10 Stellplätzen für LKWs ausgestattet. Die Stellplätze sind für alle Ebenen, Besondereinheiten und sonstigen geparkt.

## EG



Das EG (Büroebene) bietet eine hervorragende Lage mit einer zentralen Eingangshalle und einer zentralen Lounge. Die Räume sind für alle Ebenen, Besondereinheiten und sonstigen geparkt.

24  
25

## Objektbeschreibung

Willkommen im Business Level!

Es erwartet Sie ein wegweisendes Geschäftszentrum, das die Grenzen des Möglichen neu definiert. Eine perfekte Verkehrsanbindung an der B 145 in alle Richtungen mit dem Pkw ist gegeben. Bahn und Bus in mittelbarer Nähe! Hier werden Sie gesehen. Verwirklichen Sie Ihren Traum und starten Sie neu durch!

Modernste Büroflächen, barrierefrei - ein Lift verbindet alle Ebenen  
Begrünter Atrium-Innenhof und bepflanzte Brücke  
Terrassengarten an der Rückseite  
Tiefgarage mit 35 Parkplätzen  
16 Frestellplätze für Besucher  
E-Auto-Ladestation  
Zentralschließanlage und LOXONE Steuerung für Allgemeinbereiche  
Sonnenschutz, teilweise durch Lochblech-Fassade oder Raffstore  
Nachhaltiges Heizsystem mittels Wärmepumpe  
Kühlung mittels Betonkernaktivierung und Estrich  
Haustechnik mit hohen Anspruch an Ökologie und Wirtschaftlichkeit (Photovoltaik)  
Glasfasertechnik für schnelles Internet

Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen. Sie brauchen mehr Platz? Noch können Sie Ihre eigene Ideen mit einbringen.....

Die im Expose dargestellte Variante dient lediglich als Beispiel und ist nicht im Preis inkludiert.

Fordern Sie Ihr persönliches Expose an! Miete netto + gesetzl. Ust

Sie werden überrascht sein. Ich freue mich von Ihnen zu hören. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete €	4230	zzgl 20% USt.
---------	------	---------------------

Umsatz €	846
steuer	

-----  
-----  
Gesam € 5076  
tbetrag  
-----

-----  
Heizwä 43.0 k

rnebedWh/(m<sup>2</sup>

arf: a)

Faktor 0.57

Gesam

tenergi

eeffizie

nz:

Für weitere Fragen und für einen Besichtigungstermin rufen Sie Herrn Wolfgang Hechfelner unter der Büronummer 07612 89 232 an.