

## Modernes Büro mit Erweiterungsoption in Top-Lage



Ansicht 1

**Objektnummer: 2442\_2489**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,89
<b>Gesamtmiete</b>	1.281,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.067,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.067,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



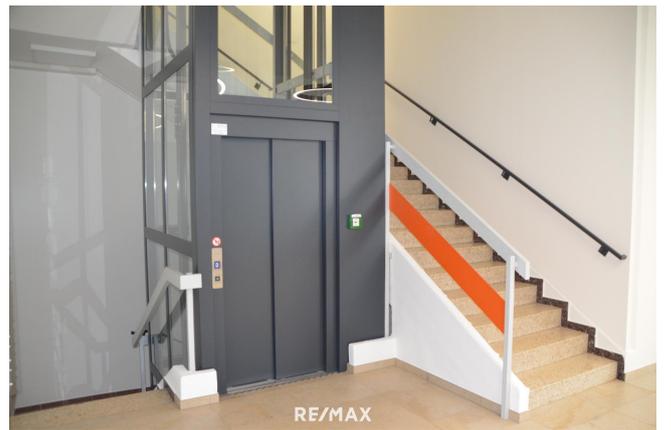
### **Christoph Czamutzian, Akad. IM**

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

H +436645132233

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein modernes, klimatisiertes Büro mit 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche, aufgeteilt in drei separate Räume. Das Büro befindet sich in einem modern ausgestatteten und Video überwachten Bürogebäude am östlichen Stadtrand von Krems.

Optional besteht die Möglichkeit, die Fläche um weitere 24 m<sup>2</sup> (Nebenraum) zu erweitern.

### Ausstattung & Highlights des Gebäudes

- 24/7 Videoüberwachung – für maximale Sicherheit
- Alle Büros klimatisiert
- Zentrale Heizungsanlage mit Gas-Brennwertkessel & Wärmepumpe
- Glasfaseranschluss im Gebäude
- 60 Pkw-Stellplätze, davon 20 mit E-Ladestationen
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Barrierefreiheit im gesamten Gebäude, inkl. Personenlift über alle Etagen
- Allgemeine WC-Anlagen im EG und 1. OG
- Behindertengerechtes WC im Erdgeschoss
- Allgemeine Teeküche in der Etage
- Strom & Heizung in üblichem Umfang in der Pauschalmiete inkludiert
- Hoher Anschlusswert mit 130 kW – ideal für Betriebe mit hohem Energiebedarf

### Lage:

Das Büro befindet sich in zentraler Lage am östlichen Stadtrand von Krems, abseits vom innerstädtischen Trubel. Die Umgebung bietet ideale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Parkmöglichkeiten sind in ausreichender Zahl direkt am Standort vorhanden.

### Eignung:

Ideal für Unternehmen, Kanzleien, Start-ups oder Dienstleister, die moderne Technik, großzügige Parkmöglichkeiten und ein ruhiges Arbeitsumfeld mit bester Infrastruktur suchen.

Ein eigens zugeordneter Stellplatz kann um EUR 35,- zzgl 20% Ust angemietet werden.

Ich freue mich Ihnen dieses Objekt unverbindlich präsentieren zu dürfen!

Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sie können jedoch während der gesamten Vermarktungszeit alle relevanten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage unter [www.remax.at/2442-2489](http://www.remax.at/2442-2489) online nachlesen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb56.0

Bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz B

Wärmebedarf

f:

Faktor Gesa 0.89

Primärenergieeff

izienz:

Klasse B

Faktor Gesa

Primärenergieeff

izienz: