

**Optimal aufgeteiltes Büro in bester Lage!**



Hausansicht

**Objektnummer: 1033\_25947**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4100 Ottensheim
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	924,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	690,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Chiara Gattringer, BSc**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 11  
H +43 660 20 12 619  
F +43 732 660 260 - 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer zentralen Geschäfts-/Gewerbefläche oder einem Büro direkt am Marktplatz im Herzen von Ottensheim? Dann könnte dieses gepflegte und sofort bezugsbereite Objekt genau für Sie richtig sein!

Die Büroeinheit befindet sich in einem gut erhaltenen Gebäude in zentraler Lage und bietet durch die Kombination aus Funktionalität, Ausstattung und Lage ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten – sei es als klassisches Büro, Praxis, Kanzlei oder Sonstiges.

Konkret stehen Ihnen hier ca. 77 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sich folgendermaßen aufteilen: zwei separate Büroräume sowie einen großzügigen, hellen Besprechungs- oder Mehrzweckraum, der sich flexibel gestalten lässt, einer Einbauküche sowie einem WC. Die einzelnen Räume sind mit einem gepflegten Teppichboden ausgestattet und bieten eine angenehme, ruhige Arbeitsatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Einbauküche, die mit einem Kühlschrank und einer Mikrowelle ausgestattet ist – ideal für eine kleine Pause oder den Arbeitsalltag zwischendurch. Ein separates, modern ausgestattetes WC rundet die funktionale Aufteilung der Einheit ab.

Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Gasheizung, wodurch auch in den Wintermonaten für wohlige Wärme gesorgt ist. An heißen Tagen sorgt eine integrierte Klimaanlage für angenehmes Raumklima und zusätzlichen Komfort.

Ebenso zu erwähnen ist, dass im Objekt Glasfaser zur Verfügung steht. Dadurch ist auch eine optimale und schnelle Internetverbindung gegeben.

Die Lage könnte kaum besser sein: Direkt am belebten Marktplatz von Ottensheim gelegen, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur, hoher Frequenz, sowie einer sehr guten Erreichbarkeit mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und das Donauufer befinden sich in unmittelbarer Nähe – ein klarer Standortvorteil für Ihre Mitarbeiter und Kund:innen.

Optional stehen in der näheren Umgebung Parkplätze zur separaten Anmietung zur Verfügung, was insbesondere für Kundentermine oder Mitarbeiter von Vorteil ist.

Zusammenfassung der Highlights:

- ca. 77 m<sup>2</sup> Bürofläche in zentraler Lage
- 2 abgeschlossene Büroräume + 1 großer Besprechungs-/Mehrzweckraum

- Einbauküche mit Kühlschrank und Mikrowelle
- Separates WC
- Zentralheizung (Gas) und Klimaanlage
- Sofort verfügbar – keine Adaptierungsarbeiten notwendig
- Parkplätze optional anmietbar
- Ausgezeichnete Lage direkt am Ottensheimer Marktplatz

Ob als Unternehmenssitz, Praxis oder Beratungsbüro – dieses Objekt bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten in einem repräsentativen Umfeld.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns, um sich selbst ein Bild zu machen.

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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

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

Miete	€	600	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	90	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€	80	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	154	
-----			
----			
Gesamtbetrag	€	924	
-----			
----			
Heizwärme bedarf:	95.0 kWh/(m²a)		
Klasse Heizwärmebedarf:	C		

Für Fragen steht Ihnen Frau Gattringer gerne unter der Nummer 0660 / 20 12 619 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.