

**direkt an der B138 - einer der prominentesten Plätze im  
Kirchdorfer Stadtzentrum**



repräsentative Rezeption ...

**Objektnummer: 1616\_2386**

**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. 2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €

## 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 Verfügung.







## Objektbeschreibung

### das City Life Kirchdorf

Das Leben im Stadtzentrum ist vielfältig, geschäftig und doch gemütlich. Werbewirksam an der Stadtdurchfahrt gelegen ist das „City Life“ einfach zu finden. Ganz gleich, ob Büro oder ein Geschäft, im City Life Kirchdorf befindet sich Arbeitsraum in traditioneller Bauweise mit moderner und zeitgemäßer Ausstattung. Die Lage direkt an der Einfahrt zum Zentrum spricht für sich.

### Kirchdorf an der Krens

... die Hauptstadt des gleichnamigen Bezirks mit nicht ganz 56.000 Einwohnern. Mit Bezirkshauptmannschaft, Bezirksgericht und Landeskrankenhaus das Verwaltungszentrum im südlichen Oberösterreich. Darüber hinaus aber auch die Stadt mit den wichtigsten Nahversorgern für den Großraum.

... die kleine große Stadt mit derzeit etwas mehr als 4.200 Einwohnern eine der jüngsten und flächenmäßig kleinsten Bezirkshauptstädte in Oberösterreich. Mit nahegelegenen Autobahnanschluss in Inzersdorf und Schnellbahnverbindung nach Linz verkehrstechnisch bestens an den oberösterreichischen Zentralraum angebunden;

### der Standort

... ehemalige Bauernkammer, im ganzen Bezirk bestens bekannt; direkt an der Einfahrt zum Zentrum; werbewirksam an der Stadtdurchfahrt gelegen, direkt im Kreuzungsbereich der B138; einfach zu finden; in wenigen Minuten zu Fuß ins Stadtzentrum; zahlreiche eigene Stellplätze, öffentlich in der benachbarten Kurzparkzone; rund um Ihren neuen Bürostandort befinden sich in weniger als 10 Gehminuten Entfernung 10 Restaurant's, Cafe's und Imbiss-Lokale sowie beinahe die gesamte Kirchdorfer Nahversorgung; Krankenhaus rund 400m östlich, die umliegend angesiedelten Ärzte und sämtliche Behörden der Bezirkshauptstadt runden das Bild der kleinen, großen Stadt im Herzen des oberen Kremstals ab.

### seit Anbeginn

sind hier beheimatet: das Fitnessstudio "David", das Therapiezentrum PhysioMed sowie die Steuerberatungskanzleien von Mag. Wolfgang Dilly und Mag. Stefanie Steiner sowie unser REMAX-Standort

Das Leben im Stadtzentrum ist vielfältig, geschäftig und doch gemütlich. Werbewirksam an der Stadtdurchfahrt gelegen ist das „City Life“ einfach zu finden. Mit mehr als 30 Parkplätzen am eigenen Grund ist dem Gesetz mehr als genüge getan. Die Lage direkt an der Einfahrt zum Zentrum spricht für sich. Mit wenigen Schritten erreichen Sie den Stadtplatz mit sämtlichen Geschäften für den täglichen Bedarf. Für Ihre Mitarbeiter ist bestens gesorgt, rund um Ihren neuen Bürostandort befinden sich in weniger als 10 Gehminuten Entfernung an die 10 Restaurant, Cafés und Imbiss-Lokale, so ist für tägliche Abwechslung und regelmäßige Bewegung gesorgt. Das Krankenhaus rund 400 m östlich und die umliegend angesiedelten Ärzte sowie sämtliche Behörden einer Bezirkshauptstadt runden das Bild der kleinen, großen

Stadt im Herzen des oberen Kremstals ab.

Stufenfreie Gestaltung vom straßenseitigen Haupteingang über die hofseitigen Parkplätze bis zu den Dachterrassen und der Lift vom Keller bis ins 2. Obergeschoss stehen für eine barrierefreie Erreichbarkeit wie es in heutigen Zeiten erwartet werden darf.

Die Räumlichkeit im 1. Obergeschoss

Praxis mit rd. 135 m<sup>2</sup> ; großzügige Rezeption mit angeschlossenem Wartebereich ; 4 Behandlungsräum ; Behandlungsräume mit Waschgelegenheiten, elektrischen Bodendosen für die Behandlungsliegen und Sonnenschutz ; die beiden südseitigen Behandlungsräume sind klimatisiert ; zusätzlich Umkleide mit Dusche sowie barrierefreies WC ; 3 Stellplätze vis-à-vis dem Haupteingang

Glasfasernetz ; beheizt mit Fernwärme Verteilung Fußbodenheizung

Die Praxis ist unbefristet mit einem mieterseitigem Kündungsverzicht bis 30.09.2032 vermietet. angeführter Mietertrag ab 01.01.2025

Bei Interesse an einer guten Wertanlage mit einem zukunftsfiten Mieter einfach Anfragen, Ansehen und zuschlagen Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 41.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.71

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A

esamtenergieeffi

zienz:

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 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