

Repräsentative Dachgeschoßfläche für moderne Arbeitswelten



modern, hell & bereit für Neues

Objektnummer: 1616_2719

Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	170,00 m ²
Bürofläche:	170,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	D 135,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.118,00 €
Kaltmiete (netto)	1.170,00 €
Kaltmiete	1.765,00 €

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Graßegger

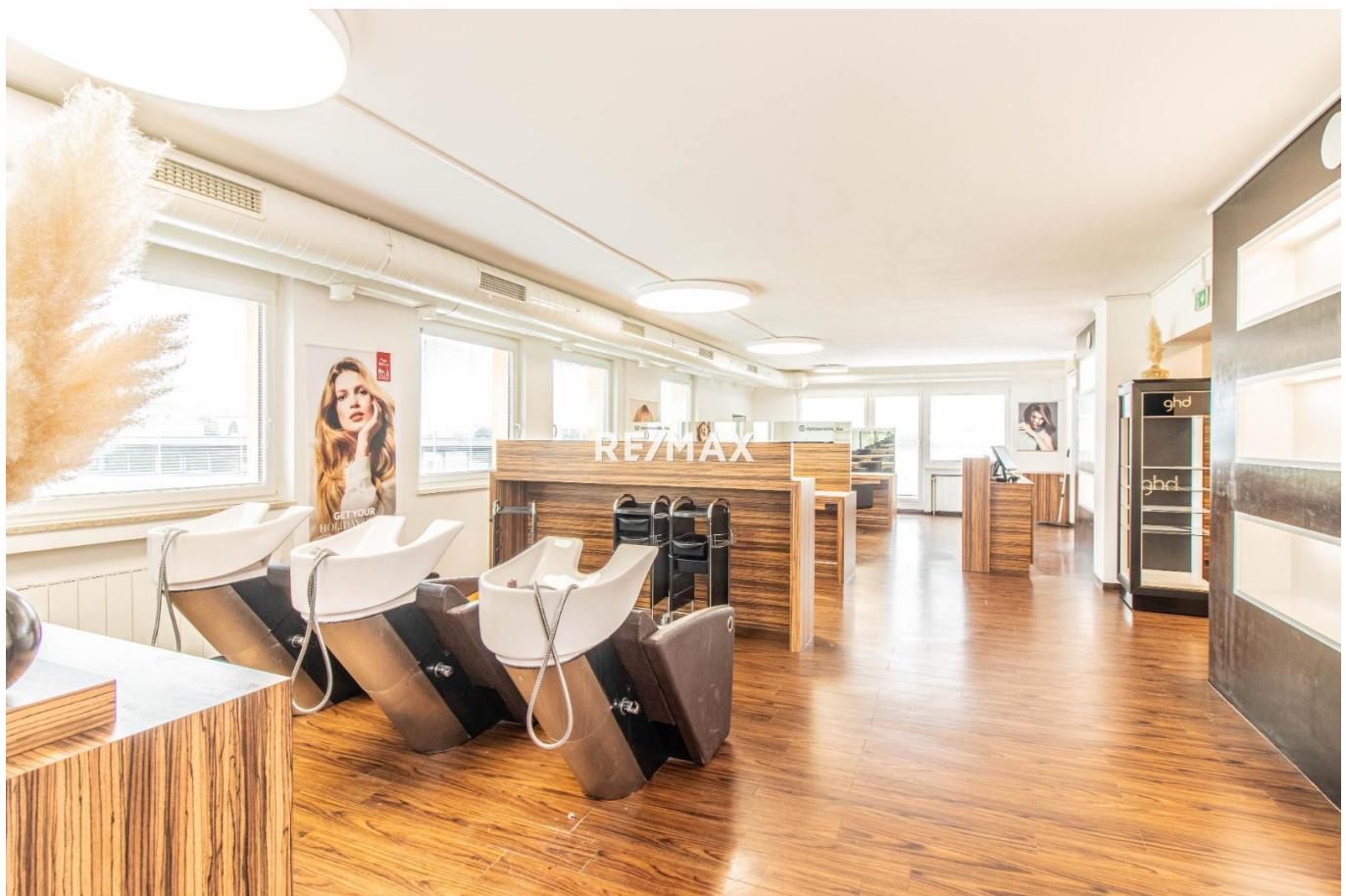
RE/MAX Kirchdorf
Sengsschmiedstraße 10
4560 Kirchdorf an der Krems

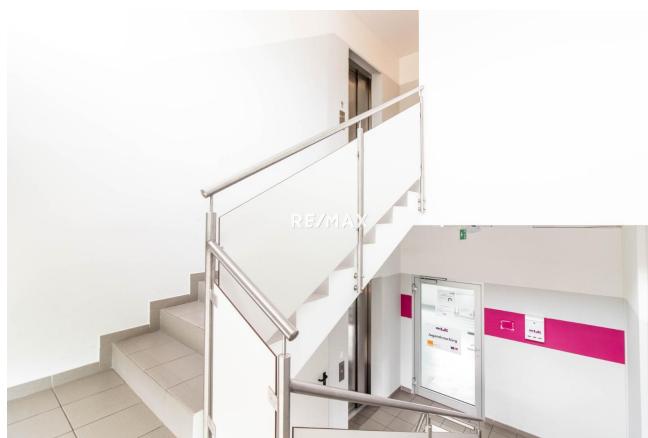
T +43 7582 61267 12
H +43 676 84 61267 12

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











Objektbeschreibung

Kirchdorf an der Krems:

- die Hauptstadt des gleichnamigen Bezirks, das Verwaltungszentrum im südlichen Oberösterreich
- kleine große Stadt mit rund 5.000 Einwohnern
- mit den wichtigsten Nahversorgern für den Großraum
- beste Ausbildung und Kinderbetreuung mit Volks- und neuer Mittelschule, Schulzentrum, Kindergarten und Hort
- mit nahegelegenem Autobahnanschluss in Inzersdorf und der Schnellbahnverbindung nach Linz bestens an den Zentralraum angebunden

Die Lage:

- gut gewählter Standort; leicht sichtbar von der Garnisonstraße
- gerade Mal einen halben Kilometer vom Stadtzentrum entfernt
- in Stadtrandlage, Nahe dem Kirchdorfer Naherholungsgebiet in den Kremsauen
- ideale Anbindung: Stadtplatz, Bahnhof und Verwaltungseinrichtungen fußläufig erreichbar
- wichtigste Nahversorgungen ohne Querung der Bundesstraße möglich

Objektbeschreibung:

- Baujahr ca. 1950 – fiktives Baujahr 2000
- Vielseitig nutzbare Fläche im Dachgeschoss eines Gebäudes
- Ob als Büro/Ordination/Dienstleistungsbetrieb
- Zuletzt als Friseursalon genutzt

Raumangebot auf ca. 170 m² Nutzfläche:

- Empfangsbereich
- Großzügiger Hauptbüro- bzw. Arbeitsraum
- Separates kleineres Büro
- Weiteres kleines Büro (vom Aufenthaltsraum begehbar)
- Waschküche
- Getrenntes WC
- Aufenthaltsraum mit Küche und Essecke

Besonderes Highlight:

- rund 30 m² große Dachterrasse mit Ausblick ins Grüne – ideal für Pausen oder kleine Kunden-Events.
- Lift ist vorhanden
- Es stehen 5 Parkplätze zur Verfügung – ein klares Plus

Mietkonditionen:

- Unbefristeter Mietvertrag
- 3-jähriger Kündigungsverzicht seitens der Mieterin

- Nettomiete auf Anfrage

Betriebskosten:

- Monatlich: € 2,50/m²
- Heizkosten: € 1,00/m² (direkt von der Mieterin zu bezahlen)

In den Betriebskosten enthalten sind u.a.:

- Gebäudeversicherungen (z. B. Glasbruch, Sturmschäden)
- Hausverwaltung
- Reinigung, Winterdienst, Bestreuung etc.

Nicht inkludiert (direkt durch die Mieterin zu tragen) sind:

- Strom, Internet, Telefon, Kabel-TV etc.
- Reinigung und Wartung der eigenen Einrichtungen und Anlagen

Diese Immobilie vereint zentrale Sichtbarkeit, hervorragende Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität in ruhiger Lage. Die flexible Raumauflteilung macht sie zur idealen Wahl für Büros, Ordinationen oder dienstleistungsorientierte Betriebe jeder Art. Angaben gemäß

gesetzlichem
Erfordernis:

Miete €	1170	zzgl
	20%	
		USt.
Betrie €	595	zzgl
bskos		20%
ten		USt.
inkl H		
eizko		
sten		
Umsa €	353	
tzsteu		
er		

Gesa €	2118
mtbet	
rag	

Heizw 135.0
ärme kWh/(
bedar m ² a)
f:
Klass D

e Hei
zwär
mebe
darf:

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