

## Repräsentative Dachgeschossfläche für moderne Arbeitswelten



modern, hell & bereit für Neues

**Objektnummer: 1616\_2719**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	170,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 135,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.118,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.170,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.765,00 €

## Ihr Ansprechpartner

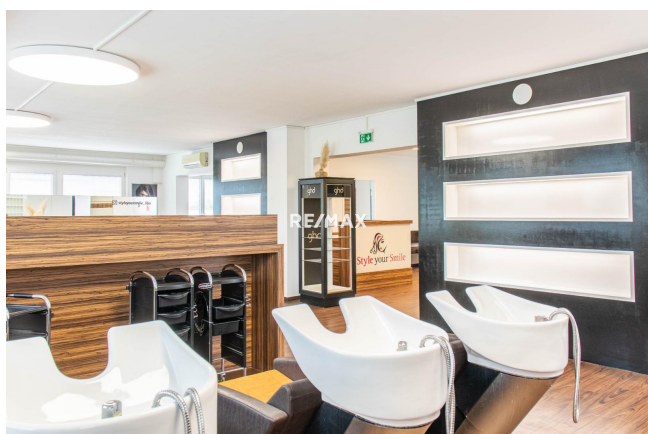


### Gerhard Graßegger

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 nahegelegtem 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/Ordnation/Dienstleistungsbetrieb
- Zuletzt als Friseursalon genutzt

Raumangebot auf ca. 170 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Raumaufteilung 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  
-----  
-----

Heizw135.0

ärme kWh/(  
bedar m²a)

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