

## ATTRAKTIVE BÜRO / COWORKING SPACE MIT SCHLOSSAMBIENTE



TITELBILD (55)

Objektnummer: IMMOMAKLEREI-25-0343

Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                                |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4540 Pfarrkirchen bei Bad Hall / Mühlgrub |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1299                                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 70,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3   |
| <b>WC:</b>                           | 1   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a         |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,40                                    |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 960,00 €                                  |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 620,00 €                                  |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 744,00 €                                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 180,00 €                                  |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |   |

Nettogenamtmiete: € 800,- inkl. BK + HK und Strom

### Provisionsangabe:

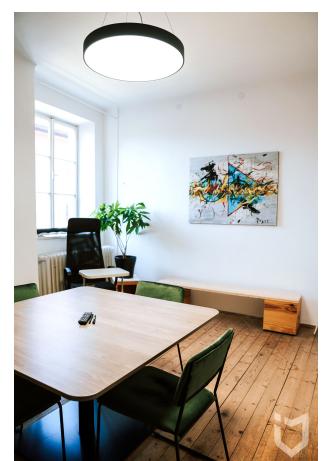
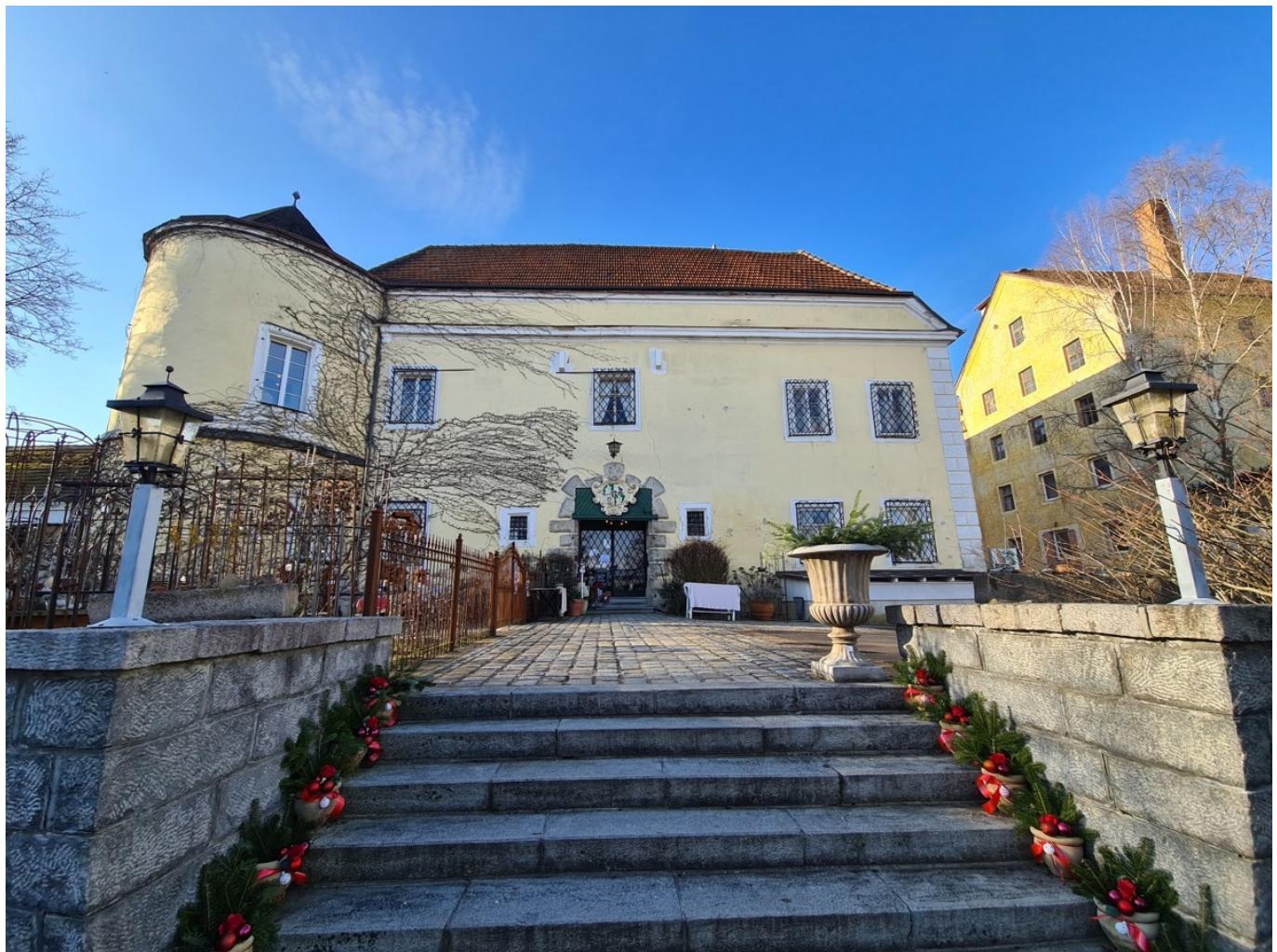
3 BMM zzgl. Ust

## Ihr Ansprechpartner



**Harald Leitinger**

IMMOMAKLEREI e.U.







## Objektbeschreibung

**VIELSEITIG NUTZBARE GEWERBEFLÄCHE MIT SCHLOSSAMBIENTE** Zur Vermietung steht eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche mit besonderem Charakter – perfekt geeignet als Büro mit Besprechungsraum, Coworking Space, Fotostudio, Kreativbüro, Beratungsraum oder ähnliche Nutzung. Die Einheit befindet sich im ersten Obergeschoss des geschichtsträchtigen Schlosses aus dem Jahr 1299 und kombiniert historische Architektur mit moderner Ausstattung.

**RÄUMLICHE AUFTEILUNG:** Die Gewerbefläche umfasst insgesamt 3 Räume, die flexibel nutzbar sind: + Hauträume mit massiven Holzdielenböden – warm, einladend und ideal für Büro- oder Kreativzwecke + Moderne Beleuchtung für angenehme Arbeitsatmosphäre + Teeküche vorhanden + Sanitäre Anlagen (Damen, Herren, Pissoir, barrierefreies WC) befinden sich im Erdgeschoss. + Büromöbel vorhanden und können auf Wunsch genutzt werden

**BESONDERHEITEN UND NUTZUNGSMÖGLICHKEIT:** Die Fläche eignet sich hervorragend für: + Coworking Space + Fotostudio + Beratungs- oder Kreativagenturen + Therapieräume + Start-ups oder Ein-Personen-Unternehmen, die Wert auf Stil & Ambiente legen. Individuelle Anpassungen oder Umbauten können nach Absprache gerne vorgenommen werden; auch die Übernahme der vorhandenen Möbel ist möglich.

**WEITERE HIGHLIGHTS:** + Stilvolles Schlossflair + Ausreichend Parkmöglichkeiten direkt am Objekt in der Miete inkludiert + Gute Besucherfrequenz durch bereits etablierte Unternehmen im Haus + Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen

**KOSTENÜBERSICHT:** Monatliche Netto gesamt miete: € 800,- exkl. USt inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Stromkosten Der Mietvertrag kann flexibel gestaltet werden, eine längerfristige Anmietung ist möglich. Ist Ihr Interesse geweckt? Für nähere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme. Harald Leitinger [h.leitinger@immomaklerei.at](mailto:h.leitinger@immomaklerei.at) 0676 / 753 04 35