

## Premium Büro Praxis in Spitzenlage: Ihr Erfolgsstandort



Ihr Erfolgsstandort

**Objektnummer: 1616\_2625**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4591 Molln
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	510,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	370,00 €
<b>Kaltmiete</b>	425,00 €

## Ihr Ansprechpartner

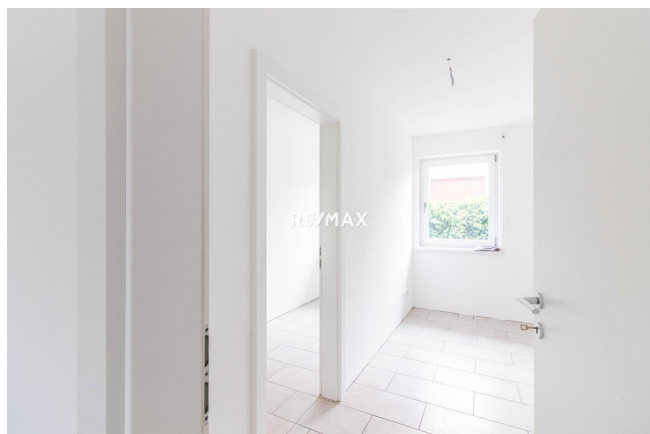


### Gerhard Graßegger

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

Diese vielseitig nutzbare Büro- oder Ordinationsfläche befindet sich in einem Wohn-Geschäftshaus mitten im Herzen des Ortes. Mit Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus ist die Erreichbarkeit für Kunden und Klienten ideal.

Molln liegt im südlichen Oberösterreich und ist Teil des Nationalparks Kalkalpen. Die Gemeinde befindet sich im Bezirk Kirchdorf an der Krems.

Der Ort ist gut an das regionale Straßennetz angebunden, wodurch eine schnelle Erreichbarkeit sowohl aus Richtung Linz als auch aus Steyr gewährleistet ist. Die Nähe zur Autobahn A9 (Pyhrn Autobahn) erleichtert zudem den Zugang für Kunden und Geschäftspartner. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, einer soliden Infrastruktur und der beeindruckenden Naturkulisse macht diesen Ort besonders attraktiv

Das Objekt, in Top Lage, liegt im Erdgeschoss und bietet eine geschickte Raumaufteilung mit insgesamt drei Räumen. Der Eingangsbereich führt direkt in ein Wartezimmer; ein großer Raum mit rund 21 m<sup>2</sup> eignet hervorragend als Hauptarbeitsbereich; der Kleinere mit rund 8m<sup>2</sup> - kann vielseitig genutzt werden; das separate WC rundet die Immobile ab;

Die Beheizung erfolgt über die Fernwärme, und wird direkt abgerechnet.

Zögern Sie nicht, diese top Lage mitten im Ort für Ihr Geschäft zu nutzen!Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:

Miet € 370 zzgl  
e 20%  
USt.

Betri € 55 zzgl  
ebsk 20%  
oste USt.

n  
Ums € 85  
atzst  
euer

-----

-----

-----

Gesa€ 510  
mtbe  
trag

-----

-----

-----

Heiz 45.1  
wär kWh/  
m<sup>2</sup>a  
edarf)  
:  
Klas B  
se H  
eizw  
ärme  
beda  
rf:  
Fakt 0.71  
or G  
esa  
nten  
ergie  
effizi  
enz:  
Klas A  
se F  
aktor  
Gesa  
nten  
ergie  
effizi  
enz:

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