

**Ein moderner und zeitgemäßer Arbeitsplatz - Büro, Praxis oder Schulungsraum im Sternpark zu mieten**



Büro oder Praxis in Kirchdorf zu mieten

**Objektnummer: 1616\_2634**

**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. 2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.131,60 €
<b>Kalmtiete (netto)</b>	768,00 €
<b>Kalmtiete</b>	943,00 €

## Ihr Ansprechpartner



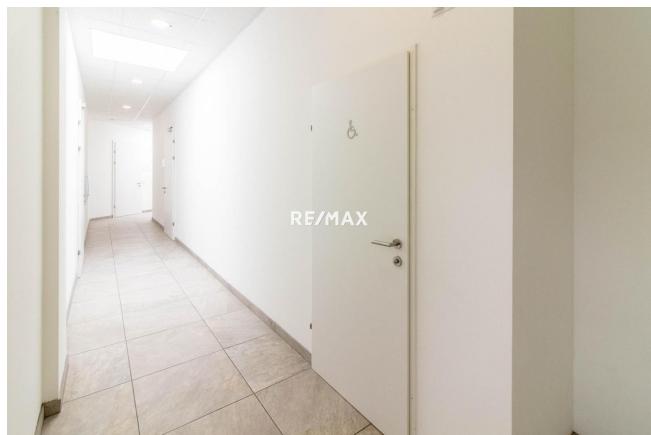
**Ing. Egon Graßegger**

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

Ein Standort, der Professionalität und Wohlbefinden in perfekter Harmonie vereint.

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;

Gut gewählt Standort der ehemaligen Kremstalskaserne; gerade einen Kilometer vom Stadtzentrum und doch im Grünen; ruhige und sonnige Stadtrandlage, Nahe dem Kirchdorfer Naherholungsgebiet in den Kremsauen; ideale Anbindung: Stadtplatz, Bahnhof und Verwaltungseinrichtungen fußläufig erreichbar, wichtigste Nahversorgungen ohne Querung der Bundesstraße möglich;

Der Nordtrakt ...

Das Sternparkzentrum: das pulsierende Herz des Sternpark; Unterteilt in drei Abschnitte; im Nordtrakt auf 2 Geschossen Praxis- und Büroräumlichkeiten; beheimatet Physiotherapie- und Logopädiepraxen, Facharztpraxen, psychologische Beratung, drei weitere Büros und ein Sportstudio; ausreichend Parkplätze direkt im Nahbereich zum Haupteingang; mit dem Lift barrierefrei vom Parkplatz bis in jede Praxis, in jedes Büro;

Büro Top 8 im Obergeschoss in diesem Umfeld zu mieten:

insgesamt 96 m<sup>2</sup> Nutzfläche; ein großzügiges, auch unterteilbares, Großraumbüro, ein einzelner Büroraum; geräumigen Vorraum; Technikraum, Teeküche und eigene WC-Anlage mit Waschraum; Büroräume hell und lichtdurchflutet, mit verkabelter EDV-Installation ausgestattet und Vorbereitung für den Sonnenschutz; nach Westen ausgerichtet; barrierefrei vom Park

Die Betriebskosten ...

sämtliche Kosten samt Stiegenhausreinigung, Sommer- und Winterdienst in Vorauszahlung enthalten; Betrag beruht auf den Abrechnungen der Vormieter; beheizt wird mittels Fernwärme und Fußbodenheizung; Abrechnung der Heizkosten nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen;  
Beziehbar kurzfristig nach Vereinbarung.

Ob als Büro, Praxis oder für Schulungs- bzw. Seminarräumlichkeiten – das Top 8 erfüllt zahlreiche Anforderungen und bietet flexible NutzungsmöglichkeitenAngaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:  
Miete € 768 zzgl  
20%  
USt.

Betrie	€	175	zzgl
bskost			20%
en			USt.
Umsat	€	188,6	
zsteue			
r			
-----			
Gesa	€	1131,	
mtbetr		6	
ag			
-----			
Heizw	39.0 k		
ärmeb	Wh/(m		
edarf:	²a)		
Klass	B		
e Heiz			
wärm			
ebeda			
rf:			
Faktor	0.72		
Gesa			
mtene			
rgieeff			
izienz:			
Klass	A		
e			
Faktor			
Gesa			
mtene			
rgieeff			
izienz:			

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](mailto: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