

## **Büro/Praxis/Ordination im Einkaufszentrum ONE in Gallneukirchen zu vermieten!**



Foyer I

**Objektnummer: 6271/16324**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4210 Gallneukirchen
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	106,50 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.288,02 €
<b>Kaltmiete</b>	1.588,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	317,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

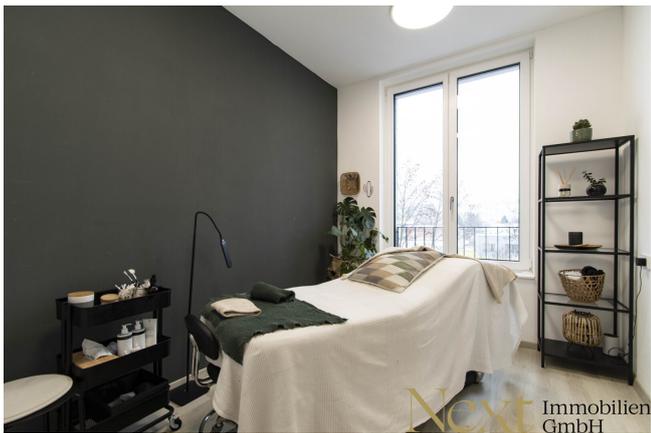


**Hannah Wörister**

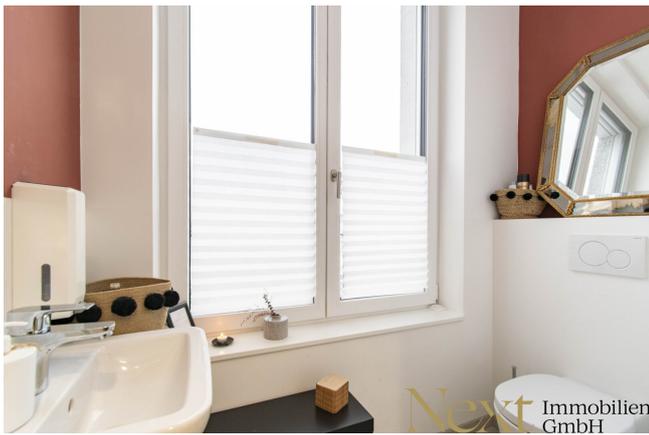
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

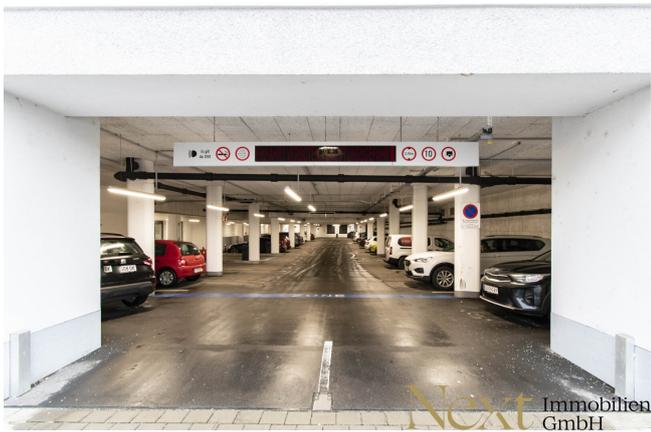
T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92











## Objektbeschreibung

Büro- oder PraxismieterIn in Gallneukirchner Einkaufszentrum ONE gesucht - ideal für Kosmetiker, Masseur, Ärzte etc.!

Das Objekt mit einer Nettonutzfläche von ca. 106,50m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoß eines erst 2019 errichteten Einkaufszentrums im Stadtzentrum Gallneukirchen und ist mittels Lift barrierefrei erreichbar.

Die Büro- bzw. Praxisfläche wird bis dato als Kosmetikstudio genutzt und eignet sich daher ideal für Kosmetiker, Masseur, Mediziner etc.

Als MieterIn können Sie sämtliche hochwertige Ausstattung der derzeitigen MieterIn gegen Ablöse bei Bedarf erwerben.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Empfang/Foyer
- 3 Behandlungsräume
- Büro
- Aufenthaltsraum
- Gang/Vorraum
- Abstellraum/Lager bzw. Dusche
- Toilette

Die Fläche ist mit einer Klimaheizdecke ausgestattet und schafft somit ein ideales Raumklima für jede Jahreszeit.

Nahezu alle Räumlichkeiten sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet um Ihren Kunden Privatsphäre zu gewährleisten.

In diesem Einkaufscenter mit buntem Mietermix (Geschäfte, Büros und Gastronomie) ist eine hohe Kundenfrequenz garantiert.

Der MieterInnen stehen diverse Bewerbungsmöglichkeiten zur Verfügung.

TG-Plätze können in großer Anzahl zu monatl. € 75,43 zzgl. 20% USt (inkl. BK) angemietet werden.

Für Ihre Kunden stehen ausreichend Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage (Kurzparkzone) zur Verfügung.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl. netto: € 1.288,02 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten monatl. netto ca.: € 300,00 zzgl. 20% USt

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterInnen selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen

kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <7.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap