

**Ausbau nach Mieterwunsch! Büroflächen in optimaler Verkehrslage in Ansfelden zu vermieten!**



Büro I (Beispiel Ausbau)

**Objektnummer: 6271/16939**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4052 Ansfelden
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Nutzfläche:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.730,00 €
<b>Kaltmiete</b>	10.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.070,00 €
<b>USt.:</b>	2.160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Ideal aufgeteilte Bürofläche in unmittelbarer Autobahnnähe zu vermieten! Teilbar!

Die anmietbare Fläche mit ca. 900m<sup>2</sup> befindet sich im 1. OG eines modernen Bürogebäudes im Gewerbegebiet Ansfelden, welche mittels Lift barrierefrei erreichbar ist.

Diverse Großraum-, Einmann- bzw. Zweimannbüros als auch Besprechungsräumlichkeiten bieten ausreichend Platz für alle Mitarbeiter.

Zusätzlich sind zwei Teeküchen, Lager- bzw. Archivräume, ein Aufenthaltsraum sowie ausreichend Sanitäranlagen vorhanden.

Ein Teil des Büros befindet sich aktuell noch im Rohbau und kann nach Mieterwunsch seitens Vermieter ausgebaut werden.

Eine Klimatisierung kann im Rohbauteil gerne nachgerüstet werden.

Als MieterIn des Hauses kann man den Post- sowie Paketdienst des Empfang kostenlos in Anspruch nehmen.

Ein weiterer Besprechungsraum samt Teeküche im Erdgeschoß, sowie eine großzügige Dachterrasse steht allen MieterInnen zur Verfügung.

Im Untergeschoß befindet sich ein großer Veranstaltungs- bzw. Speisesaal der gegen Voranmeldung gebucht werden kann.

Optional können beheizbare Lagerflächen mit Anfahrtsrampe, Rolltor sowie Lastenlift angemietet werden.

**Ebenfalls besteht die Möglichkeit einer Anmietung von Lagerflächen.**

Das Bürogebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt Westautobahn A1.

Vor dem Gebäude stehen bis zu 11 Besucherparkplätze zur Verfügung. Zusätzlich können

ausreichend Parkplätze zu monatl. netto á € 36,00 zzgl. 20% USt angemietet werden.

Auch ausreichend E-Ladestationen sind vorhanden.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 9,70/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,30/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Strom)
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 1,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die Stromkosten werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: ab 3 Jahre

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 MieterIn 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 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap