

**Ordination / Büro an Gmundner Esplanade - 128 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche - Barrierefrei**



**Objektnummer: 7311/270**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4810 Gmunden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.573,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,33 €
<b>USt.:</b>	314,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Höchtl**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



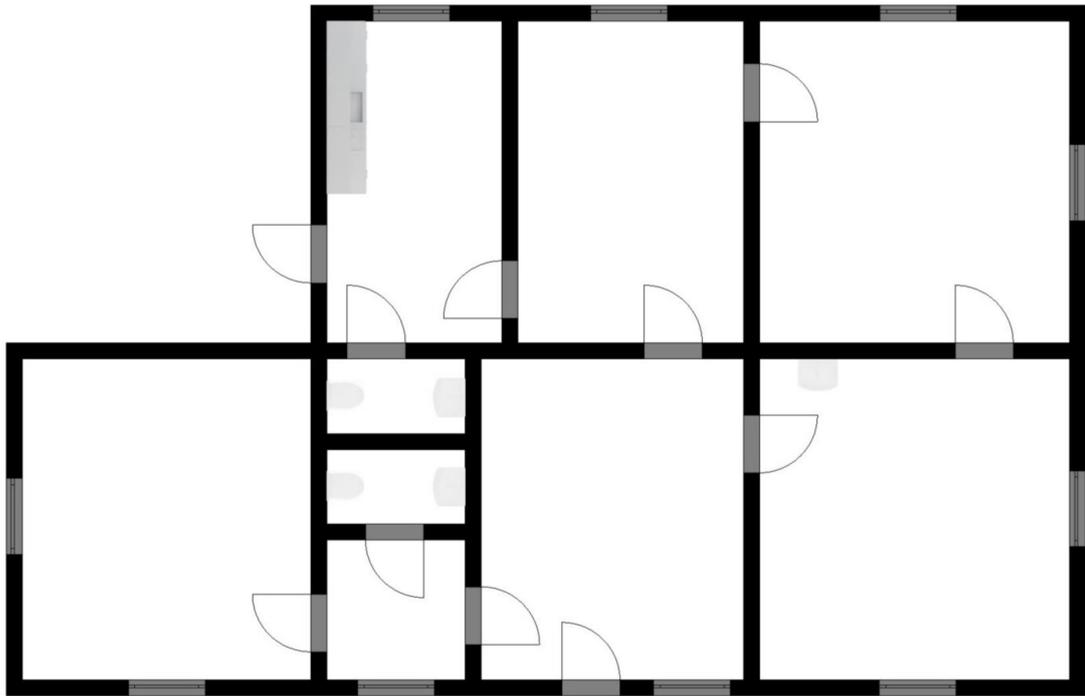
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Der perfekte Standort für Ihr Büro oder ihre Praxis! Diese Immobilie verfügt über 5 einzelne Zimmer und einer zusätzlichen getrennten Küche im hinteren Teil des Gebäudes. In drei der fünf Zimmer gibt es einen eigenen Wasseranschluss. Ebenfalls gibt es 2 Toiletten und vor dem Gebäude stehen Ihnen optional bis zu 7 Parkplätze zur Verfügung. Das Gebäude befindet sich in erster Seereihe am Anfang der Esplanade und verfügt dadurch über eine ausgezeichnete Fußgängerfrequenz. Egal ob Sie hier Ihren neuen Bürostandort eröffnen wollen, oder eine Praxis eröffnen möchten, hier werden Sie gesehen!

### HIGHLIGHTS

- Ausgezeichnete Lage
- 7 Parkplätze direkt vor dem Eingang (optional)
- Barrierefrei
- Wasseranschlüsse in den Behandlungszimmern / Büros
- Komplettküche
- Grünblick
- Erste Seereihe
- Bus- und Straßenbahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe
- Gmunden ist Kulturhauptstadt 2024

### INFOS ZUR WOHNUNG

- STOCKWERK: EG
- BAUJAHR: 1900
- BEZIEHBAR: Sofort
- NUTZFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 5 plus Küche

- MÖBLIERT: Küche und WCs
- TOILETTE: 2 x Separat
- RAUMHÖHE: ca. 3 Meter
- HEIZUNG: Gas
- KÜCHE: Vorhanden
- HWB: Folgt
- KLASSE: Folgt

#### **MONATSMIETE:**

- **NETTOMIETE: EUR 1.490,00**
- **BETRIEBSKOSTEN exkl.USt.: EUR 83,33**
- **UMSATZSTEUER 20%: EUR 314,67**
- **GESAMT: EUR 1.888,00 / MONAT**
- **KAUTION: EUR 5.664,00**

#### **NEBENKOSTEN WELCHE VOM MIETER ZU TRAGEN SIND**

- **PROVISION: EUR 5.664,00 inkl. 20 % USt.**
- **VERGEBÜHRUNG: EUR 679,68**

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap