Praktisch kompaktes Büro/Geschäftslokal Top 2 - beste Frequenzlage



Objektnummer: 167

Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	48,27 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	168.255,00 €
Kaufpreis / m²:	3.485,71 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler

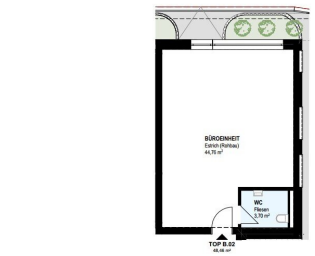
SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels

T +43 7242 306030
H +43 676 4630535

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

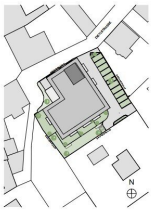






M 1:100
0 5 10 m

Top B.02
ERDGESCHOSS



Büro	44,76 m²
WC	3,70 m²
SUMME	48,46 m²


WOHNUNGEN
& BÜROS
ZU VERKAUFEN
SPERER
10
Hier gilt die
STVO
2,1 m


WOHNUNGEN
& BÜROS
ZU VERKAUFEN
SPERER



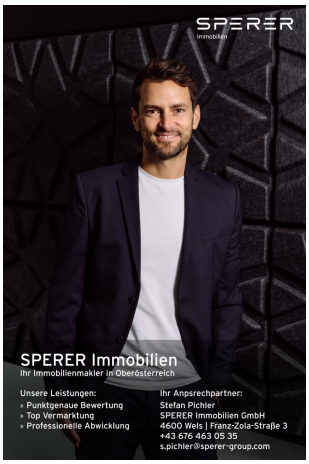




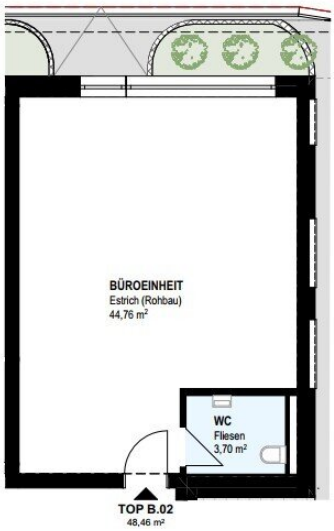


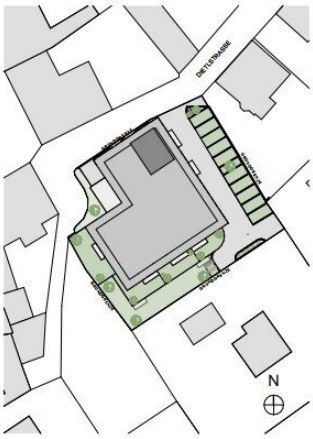





SPERER
immobilien
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich
Unsere Leistungen:
» Punktgenaue Bewertung
» Top Vermarktung
» Professionelle Abwicklung
Ihr Anpsrechpartner:
Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com

Top B.02
ERDGESCHOSS





Büro	44,76 m²
WC	3,70 m²
SUMME	48,46 m²

M 1:100
0 5 10 m

Objektbeschreibung

Im **STADTHAUS D2** in der Dietlstraße 2, 4560 Kirchdorf an der Krems, befindet sich die **Büro-/Gewerbefläche Top 2** im Erdgeschoss – in bester Frequenzlage und direkt angrenzend an den Kirchdorfer Stadtplatz.

Die ca. 48,27 m² große Fläche bietet optimale Voraussetzungen für einen repräsentativen Geschäftsstandort. In der Ausführung belagsfertig, sodass die Räumlichkeiten individuell nach den Bedürfnissen des Käufers gestaltet und auf die jeweilige Nutzung abgestimmt werden können. Die derzeit vorgesehene Raumaufteilung mit einem Zimmer ist ebenso veränderbar. Durch die zentrale Lage, die gute Sichtbarkeit und die Nähe zum Stadtplatz eignet sich die Fläche ideal als Büro, Praxis, Studio oder Geschäftslokal. Mehrere Parkplätze stehen auf Anfrage zur Verfügung.

Ein Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage um € 22.491,- netto zzgl. USt. oder ein Freistellplatz um € 8.991,- netto zzgl. USt. kann optional erworben werden.

Highlights

- **Büro-/Gewerbefläche Top 2** – Erdgeschoss
- ca. 48,27 m² Nutzfläche
- 1 Zimmer, Raumaufteilung veränderbar
- **Belagsfertige Ausführung**
- Individuell nach Käuferwünschen gestaltbar
- Beste Frequenzlage direkt am Kirchdorfer Stadtplatz
- Idealer Standort für Büro, Praxis, Studio oder Geschäft
- Mehrere Parkplätze verfügbar (auf Anfrage)

- Tiefgaragenstellplatz optional um € 22.491,- zzgl. USt.

- Freistellplatz optional um € 8.991,- zzgl. USt.

Kaufpreis Top 2: € 168.255,- zzgl. 20 % USt.

Interesse? Für ein unverbindliches erstes Telefonat, einen Besichtigungstermin vor Ort oder ein persönliches Beratungsgespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap