

## Hochwertige Büro- und Kanzleiräumlichkeiten in Oberndorf bei Kitzbühel



**Objektnummer: 6566/1505**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6372 Oberndorf in Tirol
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	103,68 m²
<b>Bürofläche:</b>	103,68 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	35,26 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.170,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.520,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>USt.:</b>	434,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

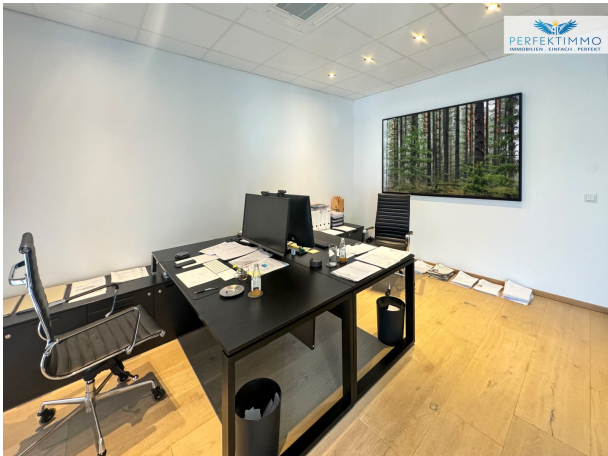
## Ihr Ansprechpartner

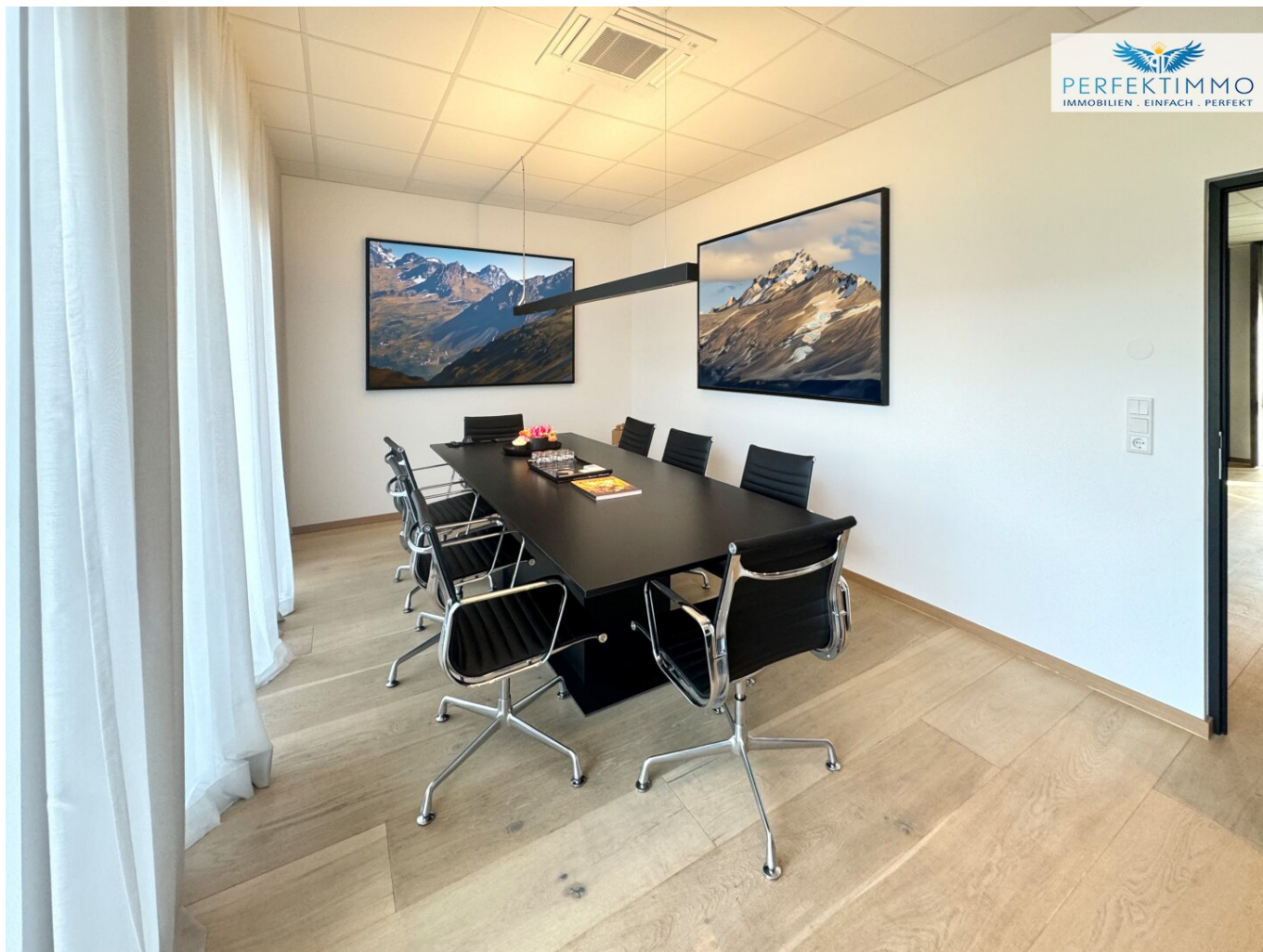


**Lisa Hörtnagl**











**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**Lisa Hörtnagl**  
+43 660 89 55 617

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

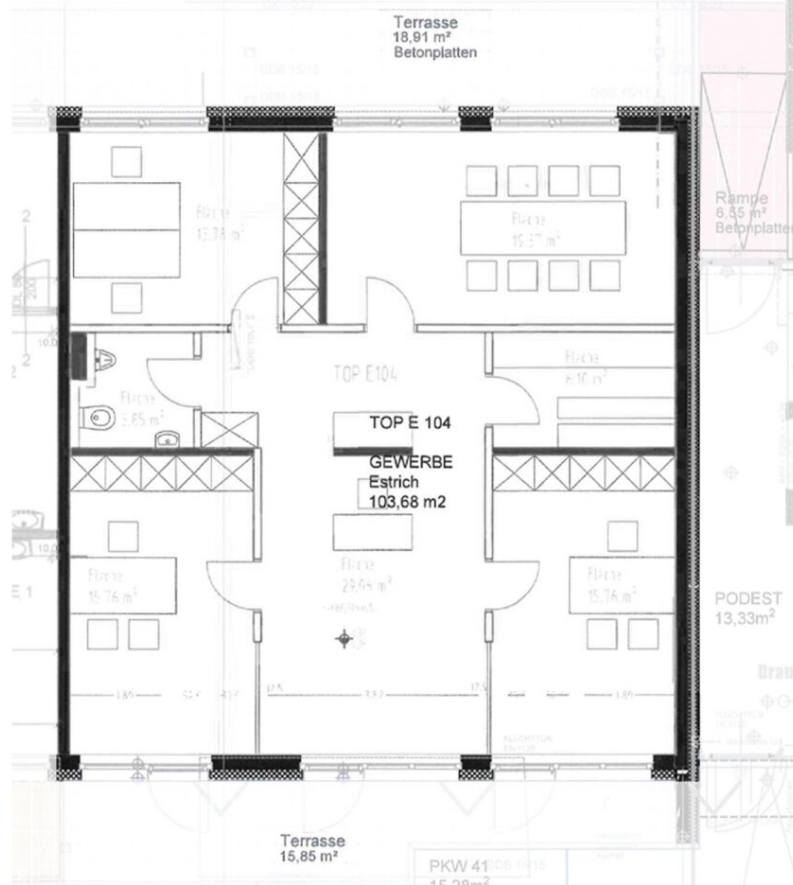
INVESTMENTS

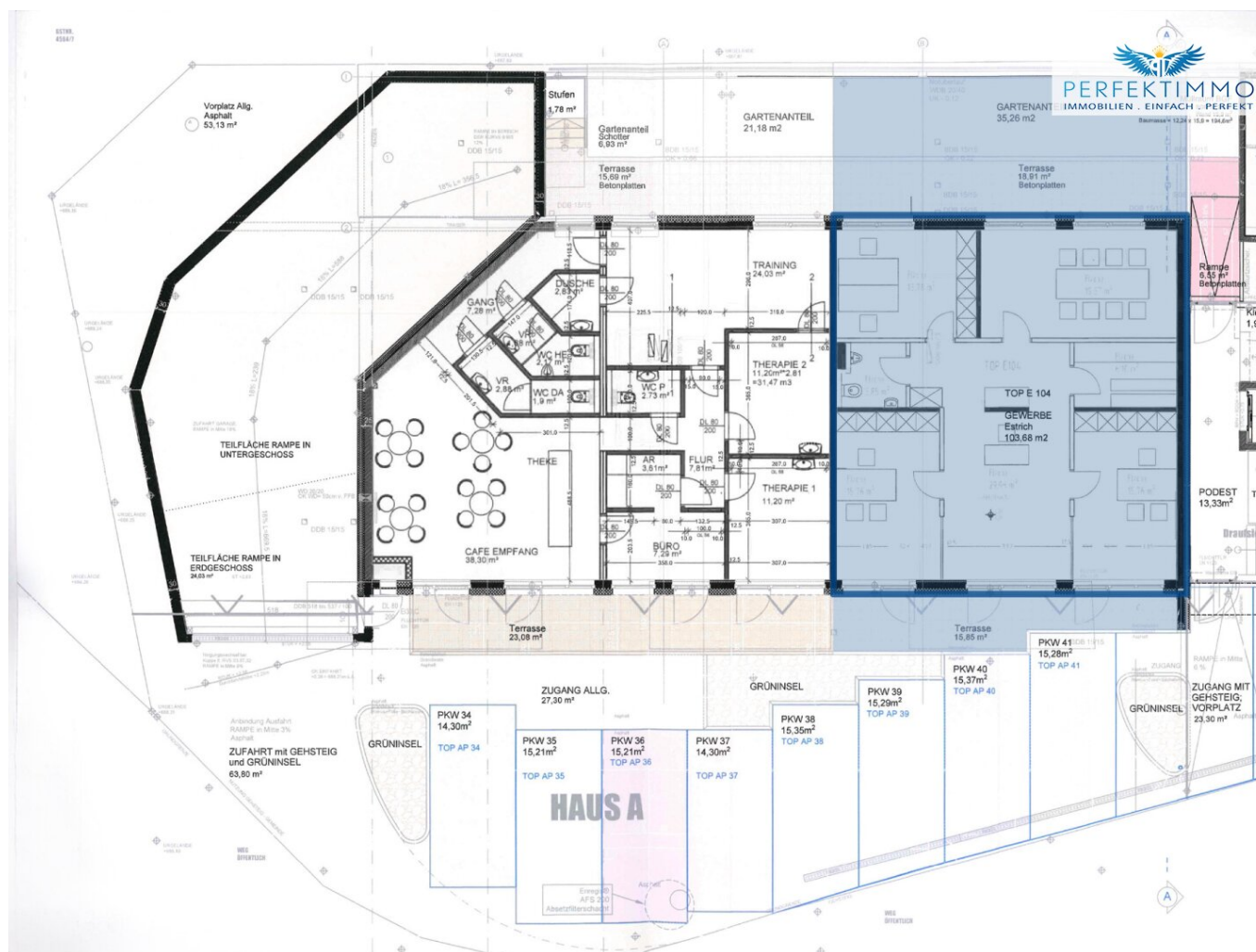
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)



**TOP E 104 Gewerbe**  
Nutzfläche ca. 103,68 qm

GARTENANTEIL  
35,26 m<sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

## Moderne Büroräumlichkeiten zur Miete!

Wir freuen uns, Ihnen diese hochwertigen und repräsentativen Geschäftsräume zur Vermietung anbieten zu dürfen. Das im Jahr 2021 errichtete, moderne Gebäude präsentiert sich in ausgezeichnetem Gesamtzustand. Auf einer großzügigen Nutzfläche von rund 103,68 m<sup>2</sup> eröffnen sich vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Einheit umfasst insgesamt fünf Räume, zuletzt genutzt als Empfangs- bzw. Hauptraum, Besprechungszimmer sowie drei getrennte Büros. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Archiv bzw. Lager sowie ein stilvoll ausgestattetes WC mit hochwertiger Sanitärausstattung. Zwei Terrassen und ein privater Gartenbereich bieten zusätzlichen Freiraum – ideal für Pausen im Grünen oder Kundentermine in entspannter Atmosphäre.

Für angenehmes Raumklima sorgt eine effiziente Fußbodenheizung, betrieben über umweltfreundliche Fernwärme aus einem nahegelegenen Heizwerk – eine nachhaltige und zukunftsorientierte Heizlösung. Zur Immobilie gehören zudem zwei Tiefgaragenstellplätze sowie vier Außenparkplätze.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage verleiht diesem Objekt einen besonderen repräsentativen Charakter – ein klarer Vorteil für verschiedenste Geschäftsmodelle wie Büros, Praxen oder Dienstleistungsbetriebe. Die

Räumlichkeiten sind ab **sofort verfügbar** und einzugsbereit.

## LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich ruhig, sonnig und zentral gelegen in Oberndorf. In der näheren Umgebung erreicht man auch fußläufig alles, was man zum täglichen Leben benötigt.

Der Tennisclub und das Schwimmbad sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die beliebtesten Skigebiete Tirols liegen beinahe vor der Haustür. Mit dem Auto ist man in nur 8 Fahrtminuten in Kitzbühel oder auch in Sankt Johann i.T.

## ECKDATEN:

Objekttyp Geschäftsräumlichkeiten | Miete



Baujahr 2021

Zustand Sehr gut

Nutzfläche ca. 103,68 m<sup>2</sup>

Zimmer 5

Stockwerk Erdgeschoß

Personenaufzug Vorhanden

Barrierefreiheit Ja

Heizung Fußbodenheizung

Befeuern Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Ausstattung Sanitäreinrichtung

HWB Ref, SK 33,6 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK 0,68 (Klasse A+)

Terrassen 2

Garten Vorhanden

Kellerabteile optional gegen Aufpreis von je € 60,00 pro Monat verfügbar

Parkplätze 2 TG-Plätze und 4 Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit ab sofort

Mietzins € 2.170,00 netto

zzgl. 20 % USt € 434,00

zzgl. BK-Akonto € 350,00

**Gesamtmieta € 2.954,00 brutto**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns – wir freuen uns, Ihnen die Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins zeigen zu dürfen!

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**

Frau Lisa Hörtnagl, BA

Mobil: +43 660 8955617

E-Mail: l.hoertnagl@perfektimmo.at

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

**NEBENKOSTEN:**

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Maklerhonorar nach Maklervertrag

Vertragsserrichtung nach Vereinbarung

Vergebührung nach Laufzeit, gem. Gebührengesetz

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Mietvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter:

<https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap