

**MIETE: Modernes Büro in Ansfelden - Ideal für Ihr Business!**



**Objektnummer: 5950/4209**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4053 Ansfelden
<b>Bürofläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	155,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

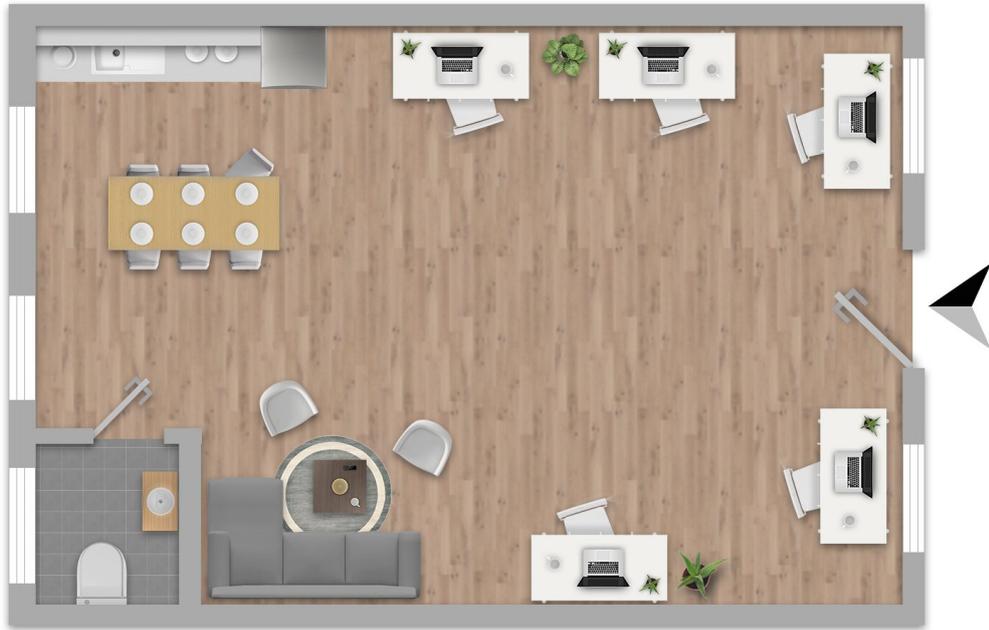


### Thomas Girkinger akad.IM

Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00  
H +43 664 386 26 80





# Objektbeschreibung

## **MIETE: Moderne Büro/Praxis in Ansfelden - Ideal für Ihr Business!**

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Bürofläche in Toplage von Ansfelden, die sich ideal für Unternehmer, Dienstleister oder Freiberufler eignet. Die Immobilie bietet auf ca. 55 m<sup>2</sup> eine moderne und flexible Raumaufteilung, die sich individuell an Ihre geschäftlichen Anforderungen anpassen lässt. Ein eigener Sanitärbereich (WC) ist vorhanden, ebenso wie ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Objekt, der Ihnen und Ihren Kunden bequeme Erreichbarkeit garantiert.

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, grüner Umgebung, was ein angenehmes Arbeitsumfeld schafft. Gleichzeitig profitieren Sie von der verkehrsgünstigen Lage – die Autobahnauffahrt ist nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen eine perfekte Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ermöglicht.

### **Raumaufteilung**

ca. 55 m<sup>2</sup> großes Büro - WC

### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Lage. Die Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allem, was man im Alltag braucht: Ärzte, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen sind rasch erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort auch für familienorientierte Betriebe attraktiv. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien sowie ein nahegelegenes Einkaufszentrum zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich Banken, Geldautomaten, Post, Polizei und Bushaltestellen in der Nähe. Die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz, inklusive der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnauffahrt, rundet die Standortqualität ab.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 39 83 462 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir

daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap