

Work-Life-Balance inklusive – Home & Office in einem!



Bürobereich OG

Objektnummer: 7879/255

Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4656 Kirchham
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	196,57 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaltmiete (netto)	1.450,00 €
Kaltmiete	1.814,72 €
Betriebskosten:	364,72 €
Heizkosten:	97,75 €
USt.:	201,02 €

Ihr Ansprechpartner

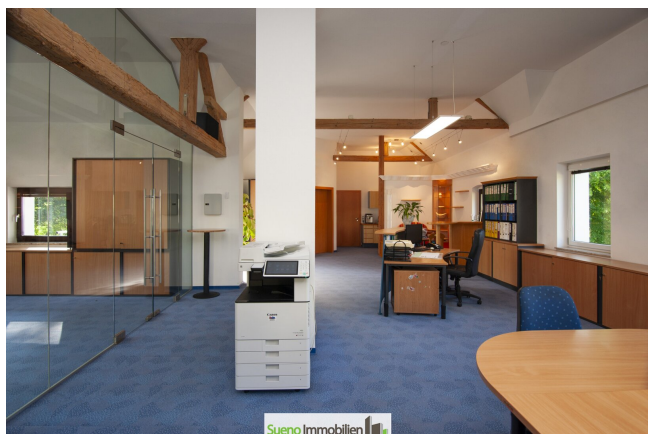


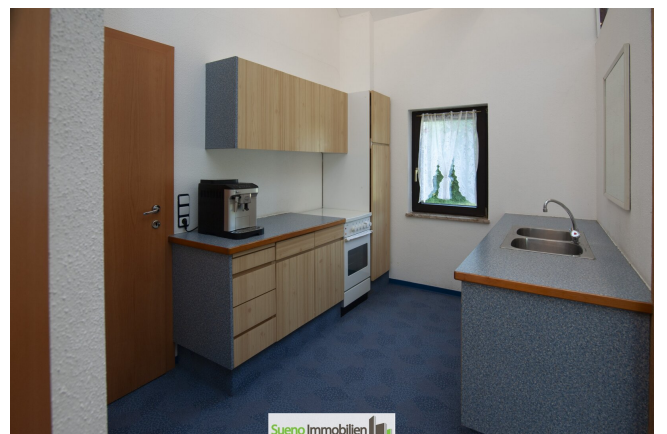
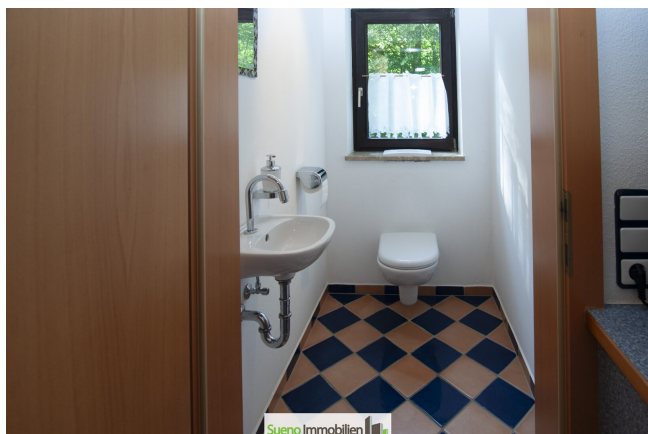
Dr. Georg Traunwieser

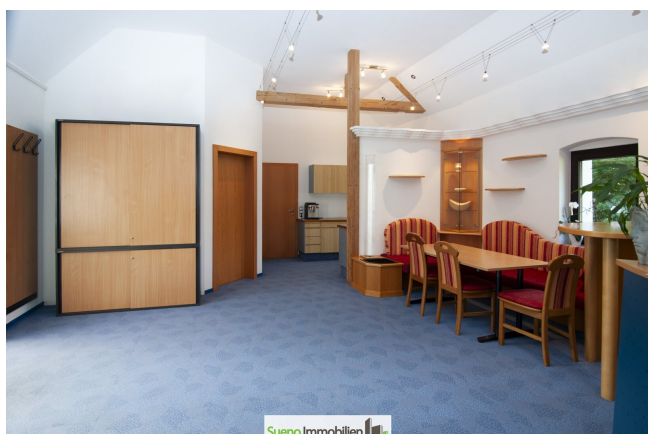
Sueno Immobilien GmbH
Keplerstraße 4
4560 Kirchdorf an der Krems

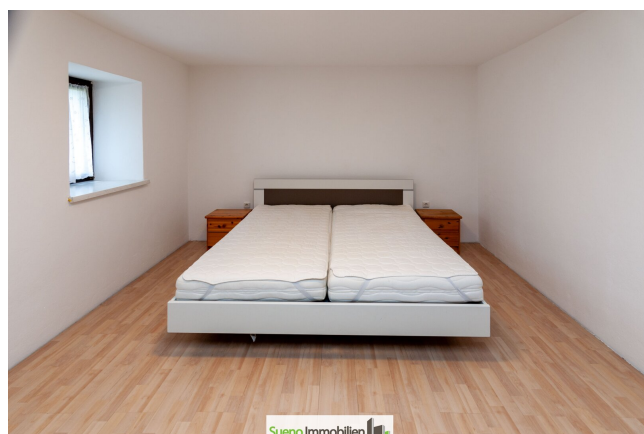
T +43 660 6572707
H +43 660 6572707

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

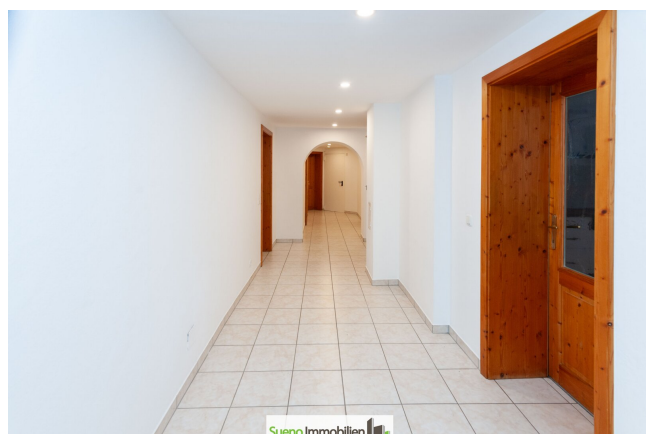
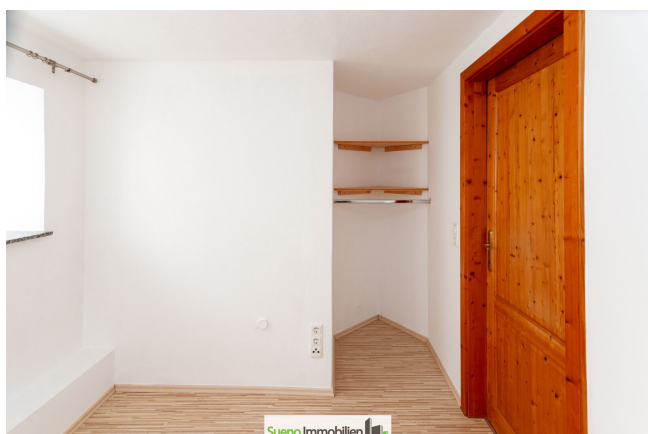
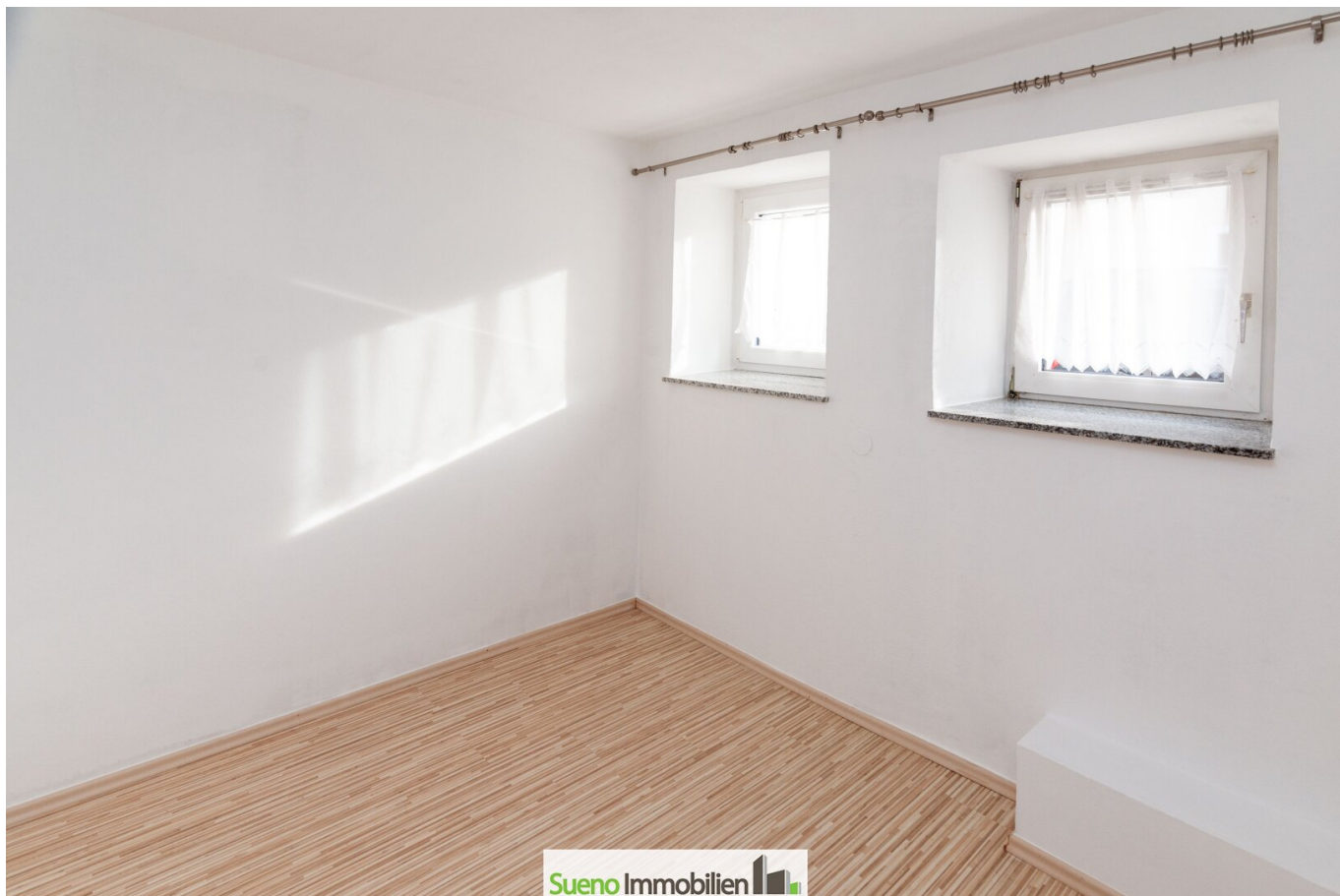


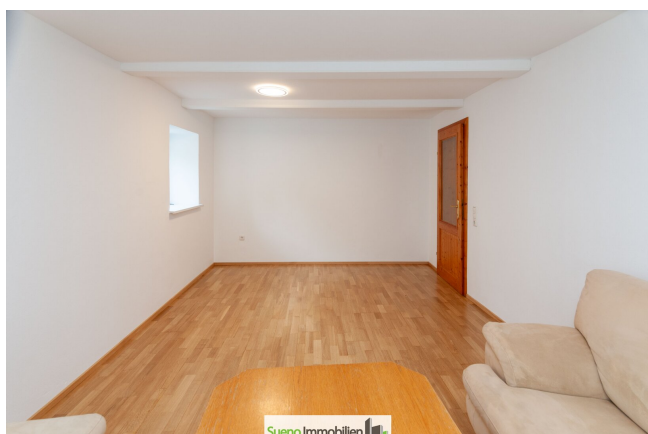




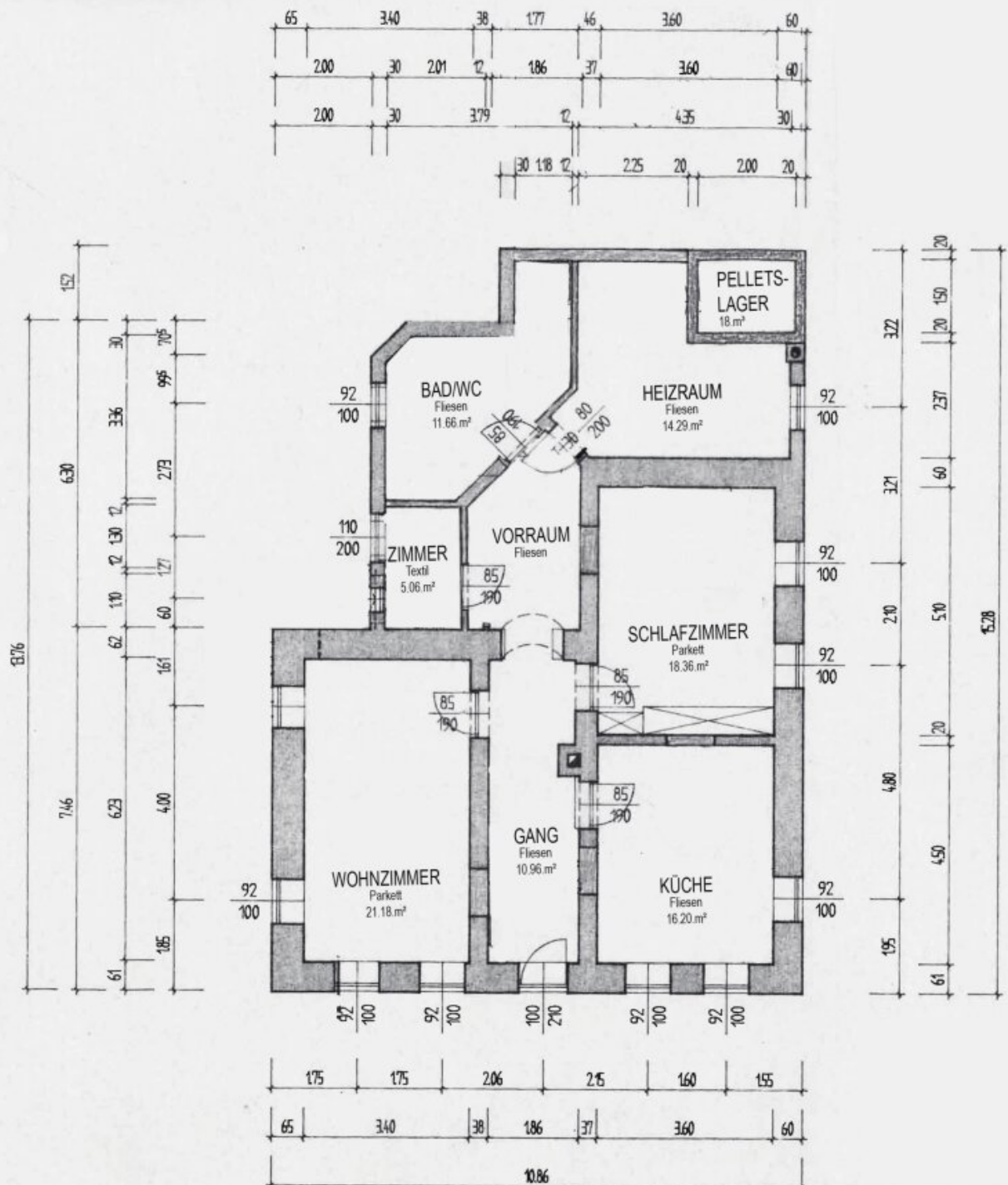


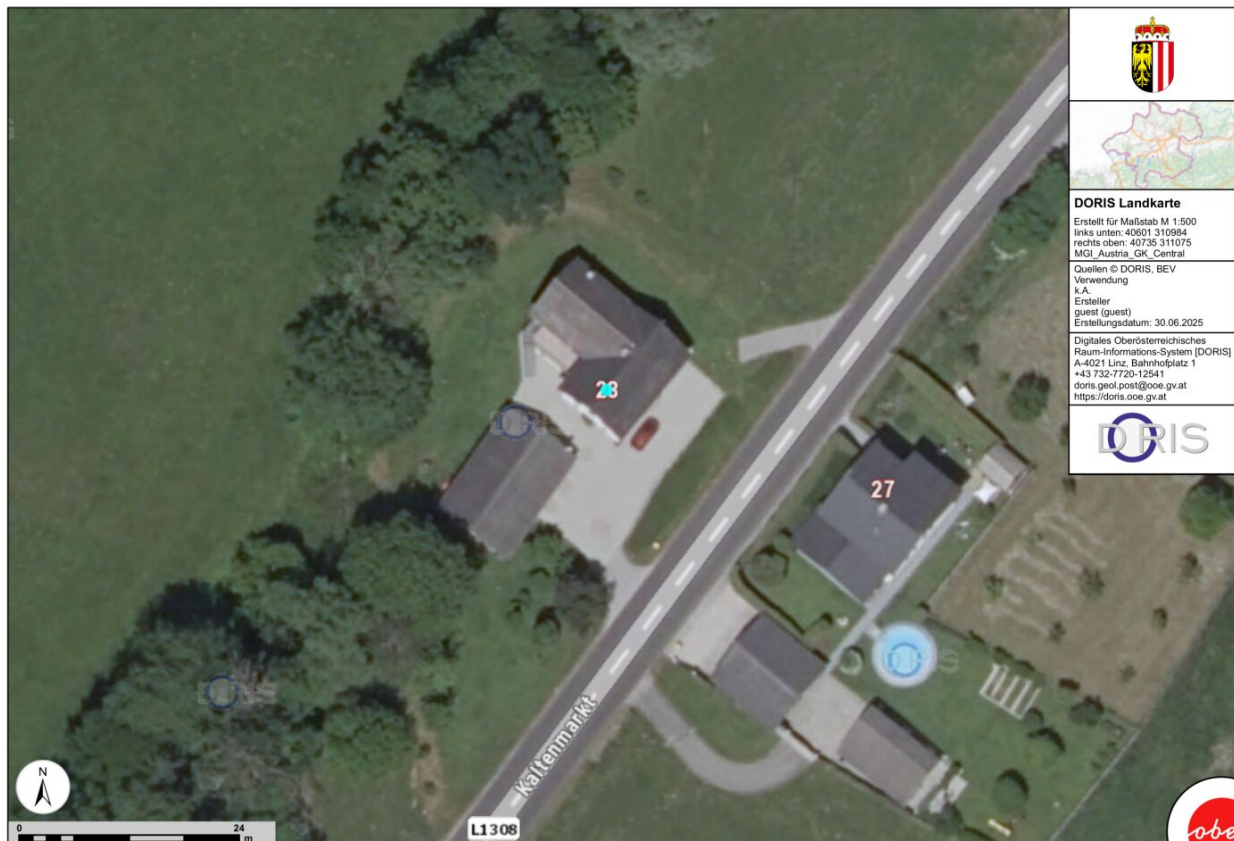












DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:500
links unten: 40601 310984
rechts oben: 40735 311075
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
i.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 30.06.2025

Digitales Österreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>

DORIS



Objektbeschreibung

Wohnen & Arbeiten clever kombiniert – unter einem Dach und zur Miete!

Diese vielseitige Immobilie bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander zu verbinden – alles unter einem Dach und dennoch klar getrennt!

Wohnen im Erdgeschoss – ca. 91,57 m² Wohnfläche:

- helle Zimmer – perfekt für Paare oder Familien
- Gemütlicher Tischherd für angenehme Wohnatmosphäre
- Moderne Ausstattung in freundlichen, großen Räumen
- Optionaler Zugang zum Garten für entspannte Stunden im Grünen

Arbeiten im Obergeschoss – ca. 105 m² Büro-/Nutzfläche:

- Separater Zugang für Kunden oder Klient:innen
- Ideal geeignet für Praxis, Kanzlei, Atelier, Studio oder Büro
- Flexible Raumaufteilung – ideal für Selbstständige oder kleine Teams

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Klare Trennung von Berufs- und Privatleben
- Ausreichend Stellplätze für Mitarbeitende und Kundschaft
- Ruhige Lage mit guter Anbindung – optimal erreichbar

- Attraktiv für Ärzt:innen, Therapeut:innen, Anwält:innen, Coaches

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap