

**Mehr Sichtbarkeit. Mehr Möglichkeiten. In Kirchdorf an der
Krems 145 m² Geschäftsfläche mit Lager, Büro & 4
Stellplätzen – mit flexibler Nutzung und exzellenter
Erreichbarkeit zu vermieten.**



Objektnummer: 6674/215

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,60 m ²
WC:	1
Stellplätze:	4
Kaltmiete (netto)	1.820,00 €
Kaltmiete	2.076,75 €
Betriebskosten:	256,75 €
USt.:	415,35 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



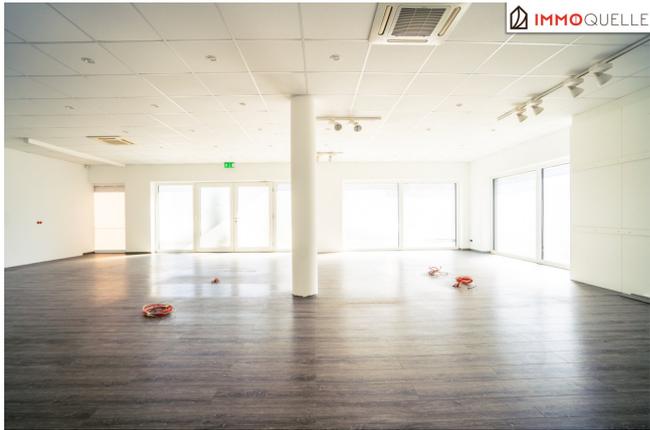
Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 676 5208541
H +43 676 5208541

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





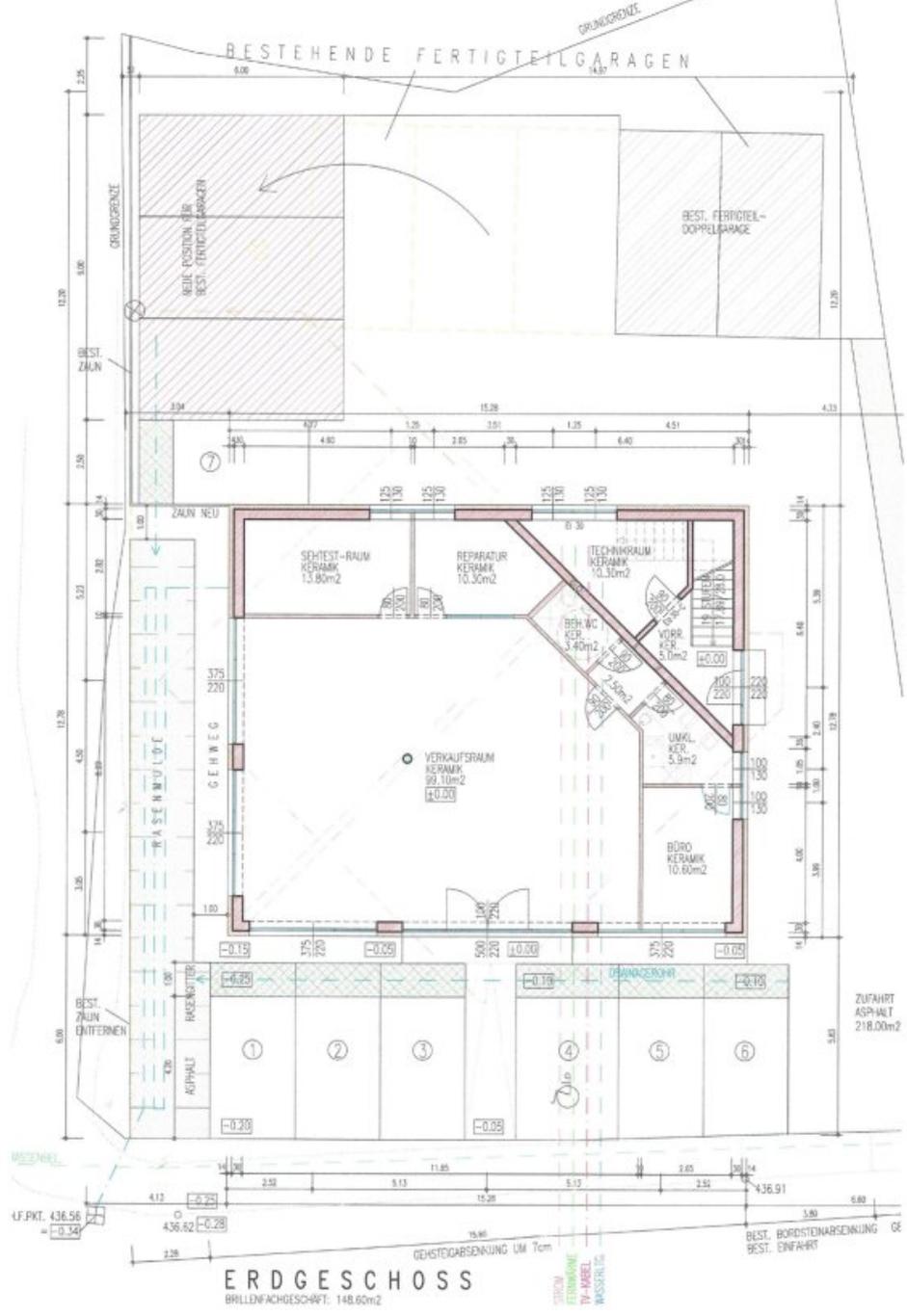






Grundrissplan

1C



Objektbeschreibung

Mehr Sichtbarkeit. Mehr Möglichkeiten.

145 m² Geschäftsfläche mit Lager, Büro & 4 Stellplätzen – mit flexibler Nutzung und exzellenter Erreichbarkeit. Willkommen am Anger 1 – einem Standort, der Sichtbarkeit, Frequenz und Funktionalität vereint.

Dieses moderne Geschäftslokal mit rund 145,6 m² Nutzfläche bietet ideale Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistung oder Gesundheitsberufe – in einem Umfeld mit hoher Kundenfrequenz, starker Verkehrsanbindung und perfekter Infrastruktur.

Die Immobilie befindet sich in einem 2015 errichteten Gebäude und präsentiert sich als sehr gepflegt mit optimaler Raumaufteilung: ein großzügiger Verkaufsraum (99 m²), separate Räume für Beratung, Reparatur, Büro sowie Nebenflächen wie WC und Umkleidebereich ermöglichen flexible Nutzungsoptionen, auch für Konzepte mit unterschiedlichen Funktionsbereichen.

Ein echtes Plus: Die beleuchtete Außenreklame, die Fußbodenheizung, eine moderne Klimaanlage, die eigene Garage, vier Parkplätze sowie die Nutzung einer E-Tankstelle machen dieses Mietobjekt zu einem rundum attraktiven Standort für zukunftsorientierte Unternehmen.

Lagevorteile, die zählen:

Direkt an der B138, nur etwa 1 km vom Zentrum Kirchdorfs entfernt, profitiert Ihr Unternehmen von exzellenter Sichtbarkeit und bester Erreichbarkeit – sowohl für Laufkundschaft als auch für gezielte Anfahrten. Der angrenzende Busterminal sowie das gegenüberliegende Fachmarktzentrum (u. a. Intersport, Jysk, Penny, Freßnapf, Reisebüro) generieren zusätzliche Frequenz.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Gesamtfläche: ca. 145,6 m²
- Raumaufteilung: Verkaufsfläche (99,1 m²), Sehtestraum, Reparaturraum, Büro, Umkleide, WC
- Ausstattung: Klimaanlage, Fußbodenheizung (Fernwärme), Laminat & Fliesen, Außenreklame

- Technik: PV-Anlage (7 kWp) zur Versorgung der Allgemeinbereiche & E-Tankstelle
- Nutzung: Garage (als Lager oder PKW-Stellplatz), 4 zusätzliche Parkplätze
- Energieversorgung: Fernwärme, PV-Anlage, separate Stromkosten
- Betriebskosten: derzeit ca. 256,75 €/Monat (exkl. Strom, Heizung, Internet)
- Mietpreis: 12,50/m² Netto
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Bisherige Nutzung: Brillenfachgeschäft

Interessiert?

Kontaktieren Sie:

Adrian Schuster

Telefon: +43 664 9548948

E-Mail: schuster@immoquelle.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap