

**VIELSEITIG EINSETZBAR - IHR GEWERBE IN  
WAXENBERG - ERDGESCHOSS**



**Objektnummer: 1937/7645876**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waxenberg 14
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4182 Waxenberg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	98,53 m²
Heizwärmebedarf:	61,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	743,90 €
Kaltmiete	936,03 €
Miete / m²	7,55 €
Betriebskosten:	192,13 €
Heizkosten:	118,24 €
USt.:	210,86 €
Provisionsangabe:	

3.0 BMM plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Silvia Loizenbauer**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

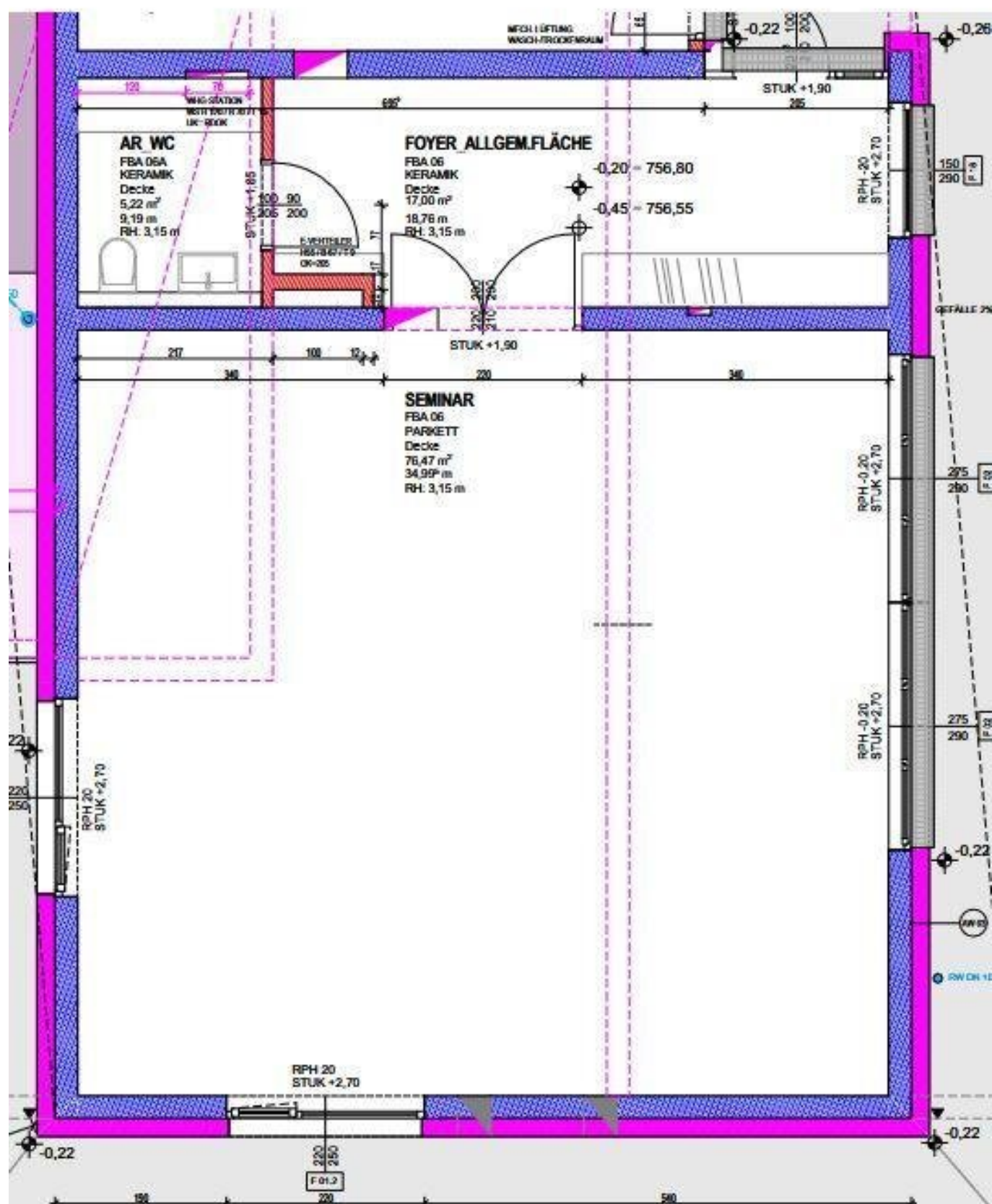
T 0732605533362  
H 0664/ 81 85 330

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









# Objektbeschreibung

Immobilienart: Büro, Ordination, Yogastudio, Seminarraum,

Lage/Objekt: Dieser Seminarraum befindet sich Waxenberg, dieser Ort gehört zur Gemeinde Oberneukirchen im Bezirk Urfahr-Umgebung. Der idyllische Ort Waxenberg ist eingebettet in eine atemberaubende Naturkulisse aus sanften Hügeln, dichten Wäldern und weitläufigen Feldern. Waxenberg ist über gut ausgebaute Straßen mit der Stadt Linz sowie anderen größeren Städten des Umlands verbunden. Der nächste Autobahnanschluss ist nur wenige Kilometer entfernt, sodass Sie auch schnell in die nahen gelegenen Städte und Wirtschaftszentren gelangen. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind in der Umgebung gut erreichbar.

Lage/Mietgegenstand: Das neu erbaute Gemeindezentrum liegt mitten im Ortskern. Der sich darin befindliche Raum begeistert durch einen modernen und geräumigen Aufbau. Die großzügigen Fensterfronten erschaffen ein helles und freundliches Ambiente, welches einem auf Anhieb wohl fühlen lässt.

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 <2.425m

Apotheke <9.000m

### Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <2.900m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.525m

Bäckerei <2.400m

### Sonstige

Bank <2.450m

Geldautomat <2.450m

Post <2.325m

Polizei <8.275m

**Verkehr**

Bus <50m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap