

**\*\*VERMIETET\*\* Gemütliches 2-Zimmer Büro mit Küche & Bad im 1. OG in Pinsdorf zu mieten!**



**Objektnummer: 5950/4389**

**Eine Immobilie von Thomas Girking Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4812 Wiesen
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Nutzfläche:</b>	101,66 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 376,70 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	752,28 €
<b>Kaltmiete</b>	833,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,33 €
<b>USt.:</b>	166,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

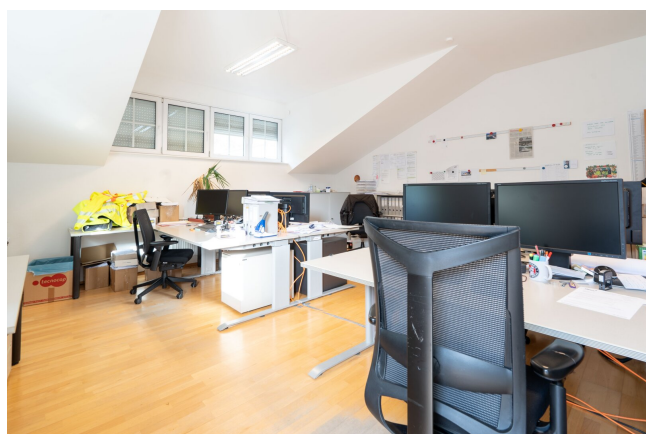
## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

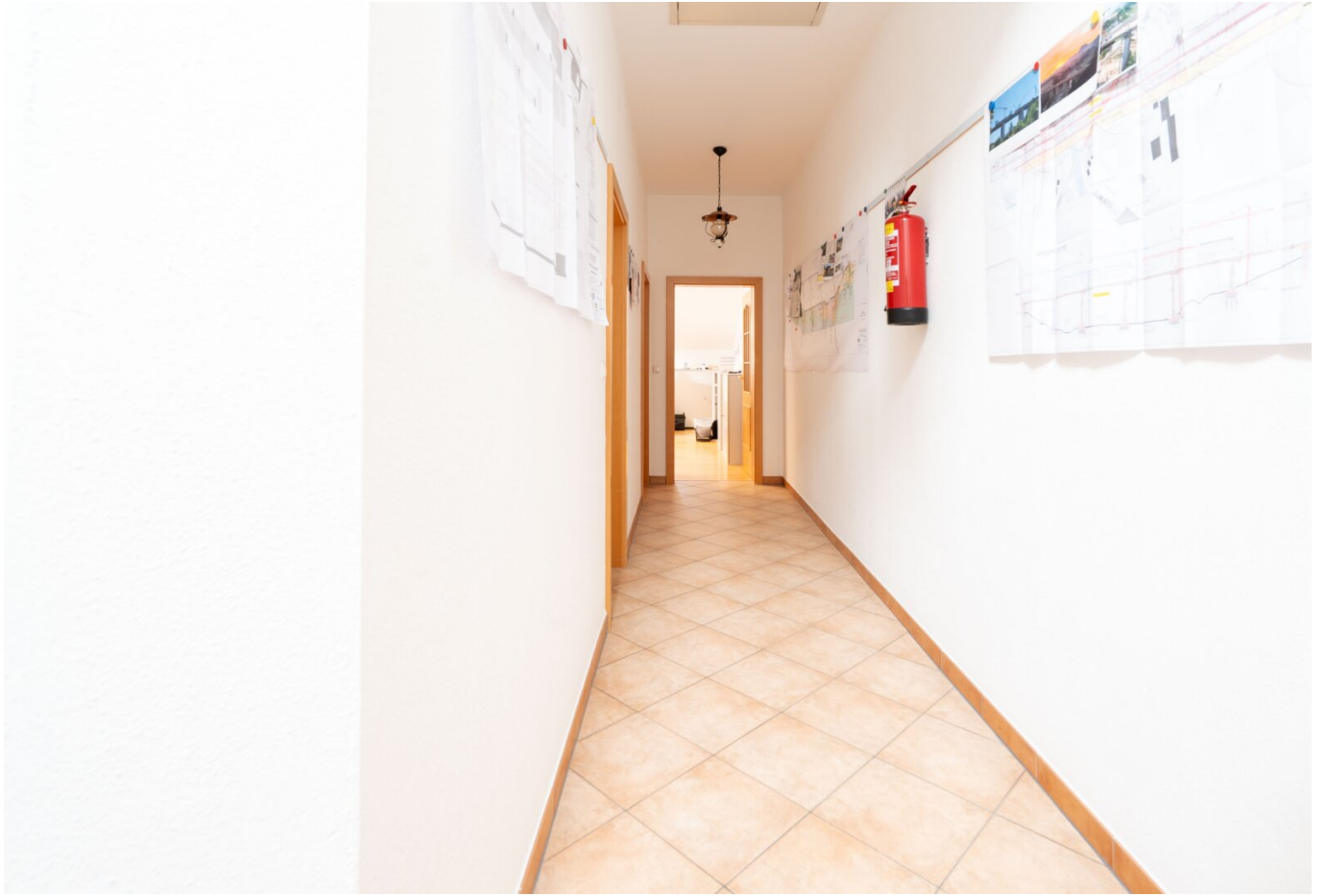
Thomas Girking Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00  
H +43 664 398 34 62



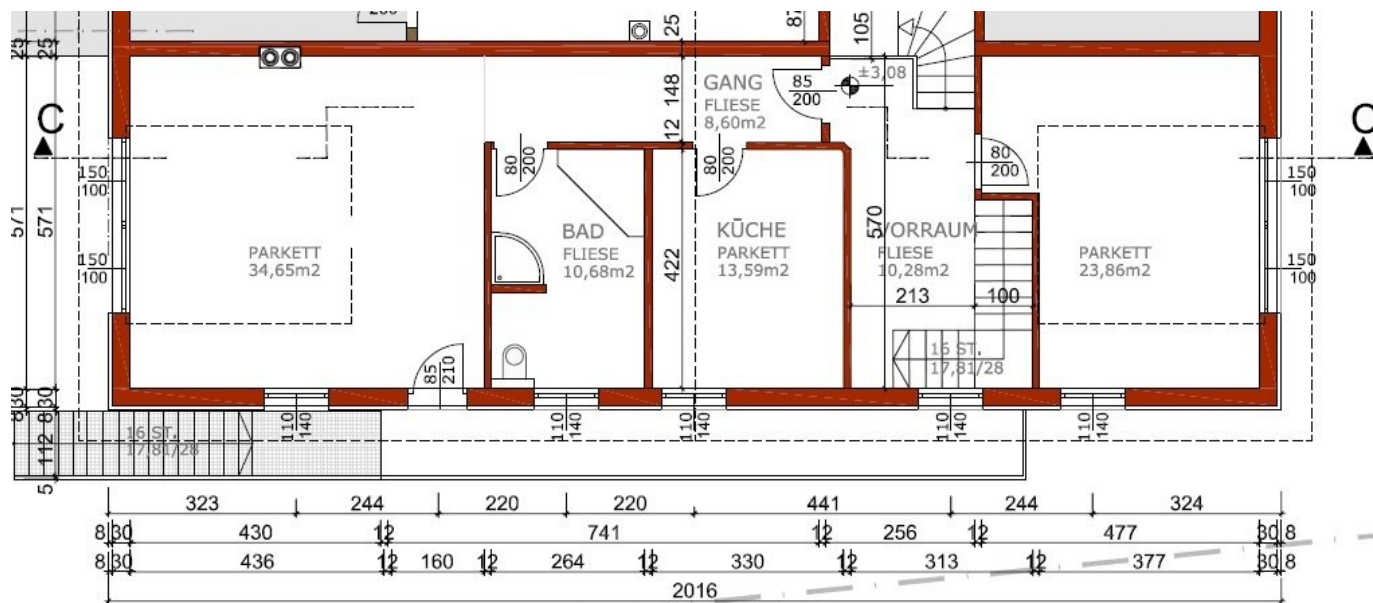












## Objektbeschreibung

### **\*\*VERMIETET\*\*Gemütliches 2-Zimmer Büro mit Küche & Bad im 1. OG in Pinsdorf zu mieten!**

In Halle 1 eines gepflegten Gewerbeobjekts in Pinsdorf steht ein großzügiges Büro mit einer Fläche von ca. 101,66 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss zur Vermietung. Die Einheit verfügt über zwei separate Büroräume, eine voll ausgestattete Küche sowie ein eigenes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Diese Ausstattung bietet nicht nur funktionale Arbeitsbedingungen, sondern auch zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag. Die hellen, gut geschnittenen Räume eignen sich ideal für Unternehmen, die Wert auf eine angenehme und zugleich effiziente Arbeitsumgebung legen. Die interne Raumaufteilung erlaubt eine flexible Nutzung, etwa als Einzel- oder Teamarbeitsplätze, Besprechungszimmer oder Kreativbereiche. Eine Klimaanlage ist vorhanden.

Direkt vor dem Gebäude befinden sich Kunden- und Mitarbeiterparkplätze, die eine bequeme Erreichbarkeit für Besucher und das eigene Team gewährleisten. Die Mietdauer beträgt 3 Jahre mit Option auf Verlängerung. Die Betriebskosten sind transparent aufgeschlüsselt und beinhalten unter anderem Wasser- und Kanalgebühren, Rauchfangkehrer, Zählermiete für Wasser, anteilige Heiz- und Stromkosten nach Quadratmeterschlüssel, regelmäßige Überprüfungen der Feuerlöscher, Hallen- und Torprüfungen, Schneeräumung, Grünflächenpflege, Parkplatzreinigung, Grundsteuer, Gebäudeversicherung sowie die Reinigung der Allgemeinflächen.

Zusätzlich können bei Bedarf flexible Dienstleistungen direkt über den Vermieter gebucht werden – darunter Lagerarbeiten, Stapler- und Traktorarbeiten, Winterdienste oder Transportleistungen mit einem E-Citan. So können individuelle betriebliche Anforderungen rasch und unkompliziert abgedeckt werden. Eine detaillierte Preisliste ist im Anhang enthalten bzw. auf Anfrage erhältlich.

### **Lage**

Die Lage in Pinsdorf überzeugt durch ihre zentrale und verkehrsgünstige Position. Die Nähe zu Gmunden sowie die gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz machen die Liegenschaft sowohl für Mitarbeiter und Kunden als auch für Lieferanten besonders attraktiv.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.



## **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass wir 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 darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte und 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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch den Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m

Post <3.500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap