

## **Neuwertiges Bürohaus in Gallneukirchen – Top Ausstattung, ideale Lage!**



Außenansicht

**Objektnummer: 2086/25015**

**Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4210 Gallneukirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	299,89 m²
<b>Bürofläche:</b>	299,89 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Keller:</b>	44,99 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,74
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.496,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	746,13 €
<b>Heizkosten:</b>	96,83 €
<b>USt.:</b>	718,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerold Stadlhuber**

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber







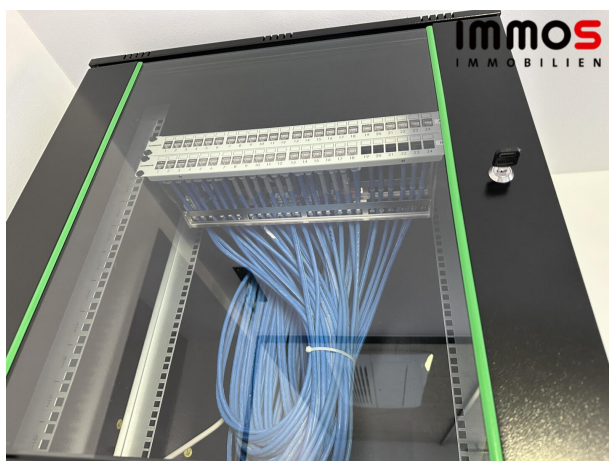








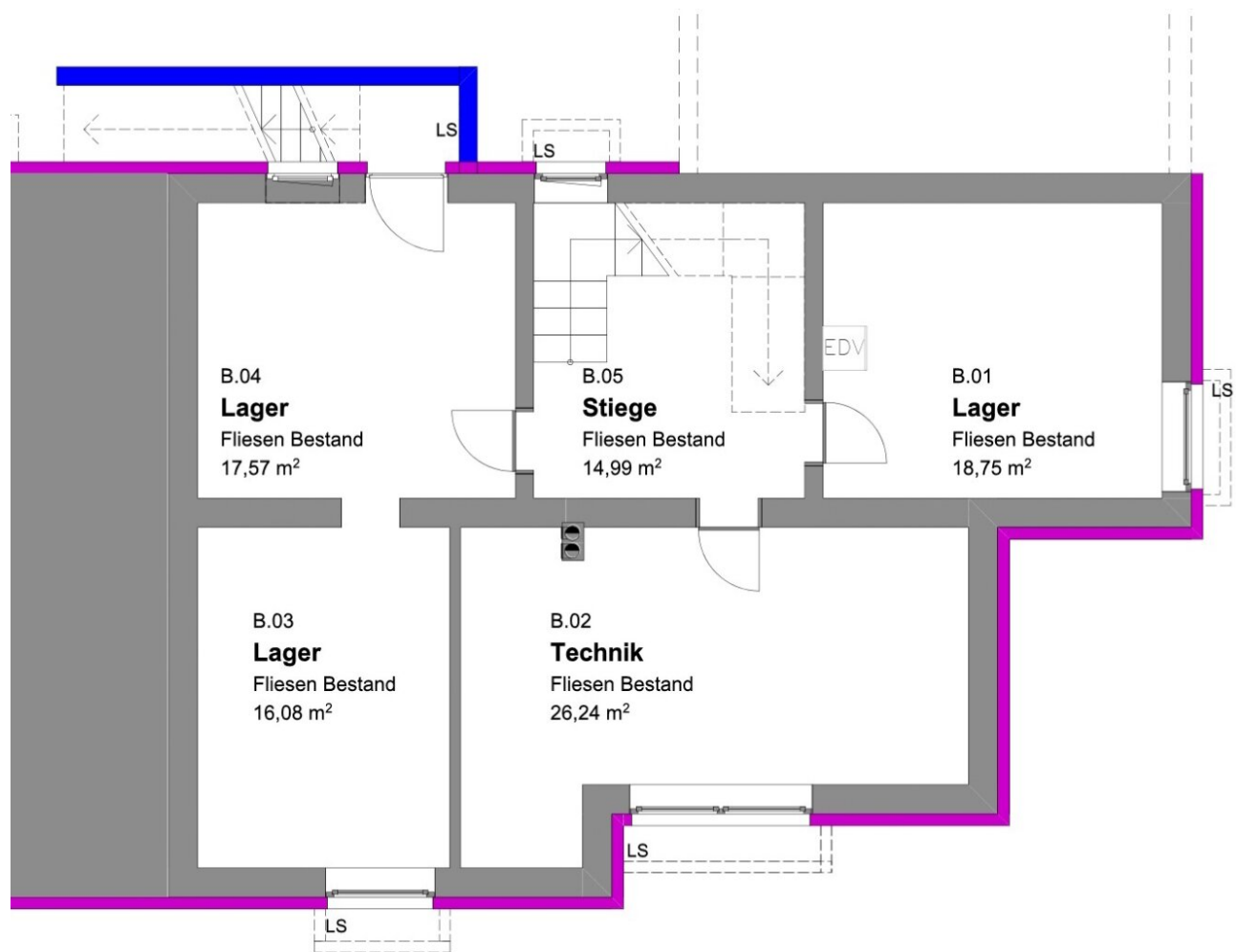






















## GESCHOSSPLÄNE HAUS MUSTER



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro- oder Praxisraum in der charmanten Stadt Gallneukirchen in Oberösterreich!

Diese neuwertige Bürofläche von beeindruckenden 299,89 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur genügend Platz für kreative Entfaltung, sondern auch eine ideale Umgebung für Ihr Unternehmen. Mit einer monatlichen Miete von 4.195,36 € ist dies die perfekte Gelegenheit, sich in einer der aufstrebendsten Regionen Oberösterreichs niederzulassen.

Die Räumlichkeiten sind mit modernsten Annehmlichkeiten ausgestattet, die den Arbeitsalltag erleichtern und zur Steigerung der Produktivität beitragen. Genießen Sie die Vorteile einer Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, sowie eine effiziente Zentralheizung. Zudem profitieren Sie von einem hochwertigen Kunststoffboden, der nicht nur pflegeleicht ist, sondern auch eine ansprechende Optik bietet.

Die Bürofläche verfügt über zwei WCs und eine gut ausgestattete Teeküche, die Ihnen und Ihren Mitarbeitern den Alltag versüßt. Die DV-/EDV-Verkabelung sorgt für eine reibungslose Kommunikation und optimale Arbeitsbedingungen. Ob für Meetings, kreative Brainstormings oder individuelle Beratungen – hier finden Sie den perfekten Raum für Ihre Visionen.

Ein weiteres Highlight ist der beeindruckende Ausblick, der sowohl die Stadt als auch die umliegende grüne Landschaft umfasst. Stellen Sie sich vor, wie Ihre Mitarbeiter in der Mittagspause die Aussicht genießen oder bei einem inspirierenden Blick nach draußen neue Ideen entwickeln.

Für Ihre Kunden und Mitarbeiter stehen insgesamt acht Stellplätze zur Verfügung, was die Anreise zu Ihrem neuen Standort angenehm gestaltet. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu Busverbindungen optimal, sodass sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch das Auto leicht genutzt werden können.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien sind schnell erreichbar. Auch ein Einkaufszentrum sorgt dafür, dass Sie und Ihre Mitarbeiter in der Freizeit bestens versorgt sind.

Nutzen Sie die Chance, Ihre Geschäftsidee in diesem modernen Büro-/Praxishaus in Gallneukirchen zum Leben zu erwecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen, die diese Immobilie zu bieten hat. Hier finden Sie nicht nur einen Arbeitsplatz, sondern auch einen Ort, an dem Ideen wachsen und gedeihen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <7.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap