

## **Helles 3-Zimmer Büro + vielseitig nutzbare Lagerhalle in Dietach zu mieten**



**Objektnummer: 5950/4437**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4407 Dietach
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	100,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	100,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 280,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,48
<b>Kaltmiete (netto)</b>	837,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.045,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,33 €
<b>USt.:</b>	209,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

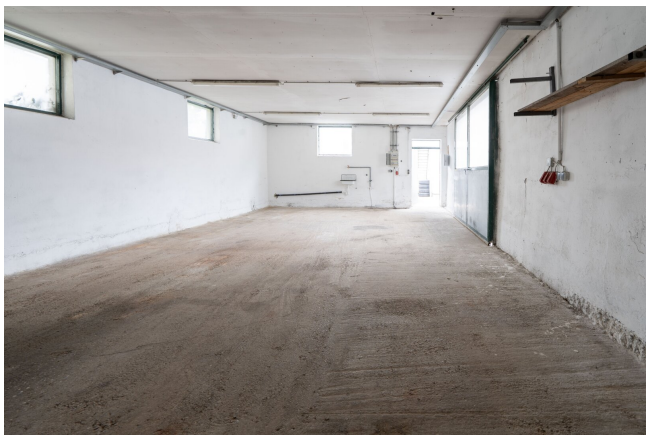
Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32















# Objektbeschreibung

## Helles 3-Zimmer Büro mit Empfang und Pausenraum in Dietach zu mieten

In ruhiger, ländlicher Lage in Dietach erwartet Sie ein attraktives Objekt, das Büro- und Gewerbefläche ideal kombiniert. Das moderne Büro mit rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet einen hellen, freundlichen Empfangsbereich, eine Teeküche, ein Badezimmer mit WC sowie ausreichend Stauraum. Die barrierefreie Gestaltung und die inkludierten Mitarbeiterparkplätze sowie eine Garage machen das Büro besonders praktisch für Kunden- und Mitarbeiterverkehr. Direkt angrenzend steht eine vielseitig nutzbare Lager- und Werkstatthalle mit ebenfalls ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung. Die Halle ist trocken, beheizt und mit Wasseranschluss ausgestattet, wodurch sie sich optimal für Werkstatt, Lager, Produktion oder Plakatierbetrieb eignet. Dank der Nähe zur B309 und zur Umfahrungsstraße ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gewährleistet. Optional kann zusätzlich ein Büro auf dem Gewerbeareal angemietet werden, und bei Bedarf stehen weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Das Objekt bietet kleinen Unternehmen, Start-ups oder Betrieben, die ein funktionales und zugleich angenehmes Arbeitsumfeld suchen, eine perfekte Kombination aus Arbeitsplatz und Produktions-/Lagermöglichkeit.

### Raumaufteilung

Vorraum – Abstellraum – Badezimmer – WC – 5 Büroräume - Lagerhalle - Parkplätze

### Lage

Das Objekt liegt nur wenige Minuten vom Zentrum Dietach entfernt. In der Umgebung befinden sich mehrere Bäckereien, Gasthäuser, Lebensmittelgeschäfte, eine Apotheke sowie Ärzte, wodurch die Infrastruktur für Mitarbeiter und Kunden hervorragend ist. Auch die Nähe zur Stadt Steyr sorgt für eine gute Erreichbarkeit und Anbindung an das regionale Wirtschaftsnetz.

### 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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Bahnhof <5.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap