

Stelzhamer's Bürohaus - Moderne Geschäftsfläche im Erdgeschoss nahe der PlusCity – zu mieten



Objektnummer: 5753/516647924

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kremstal Bundesstraße 25
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4061 Pasching
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	273,11 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaltmiete (netto)	3.620,53 €
Kaltmiete	4.349,73 €
Miete / m²	13,26 €
Betriebskosten:	729,20 €
USt.:	869,95 €
Provisionsangabe:	

15.659,03 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

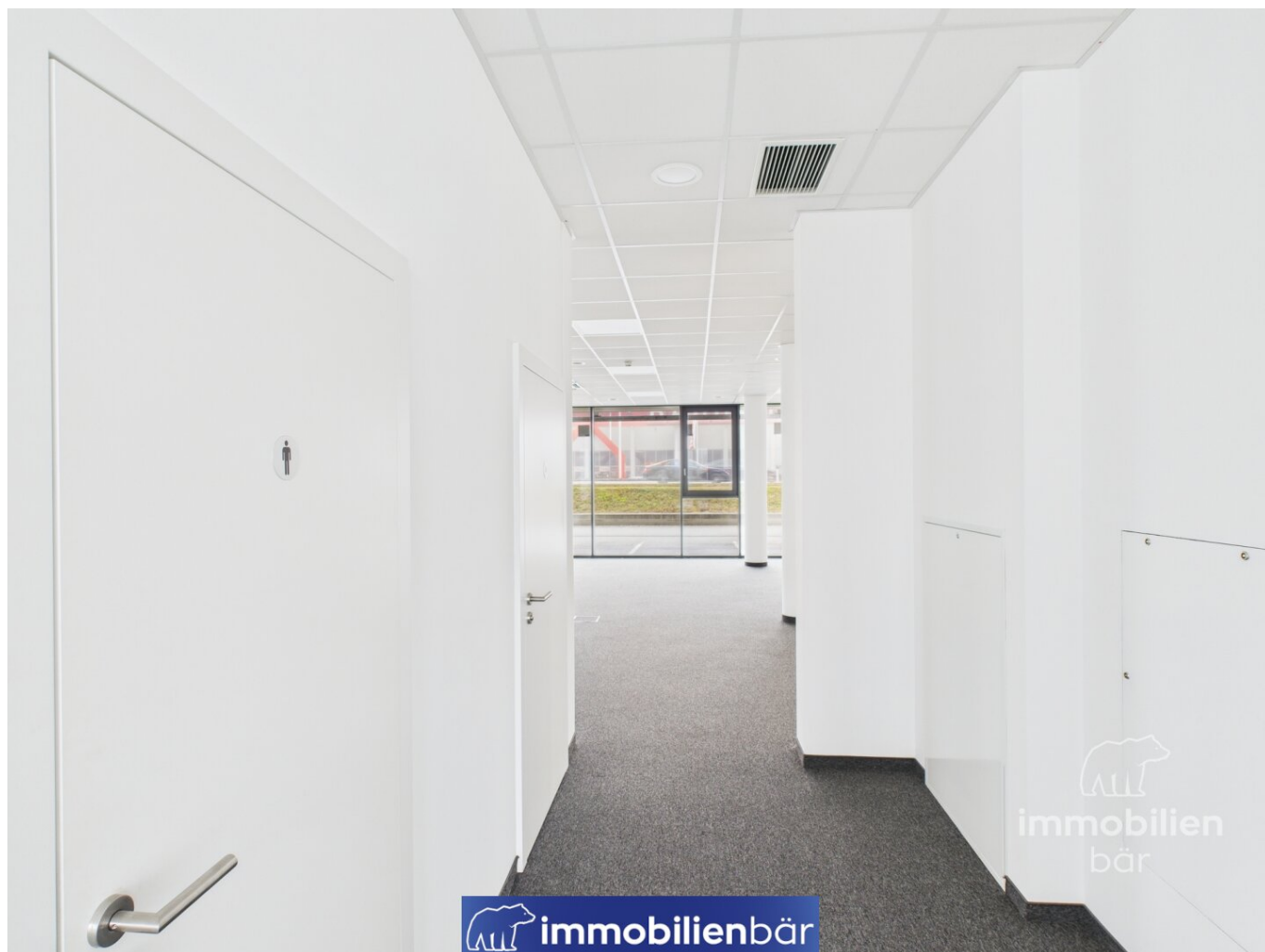


Immobilien Bär – Michaela Hochreiter

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach







**” KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBEARTER.**



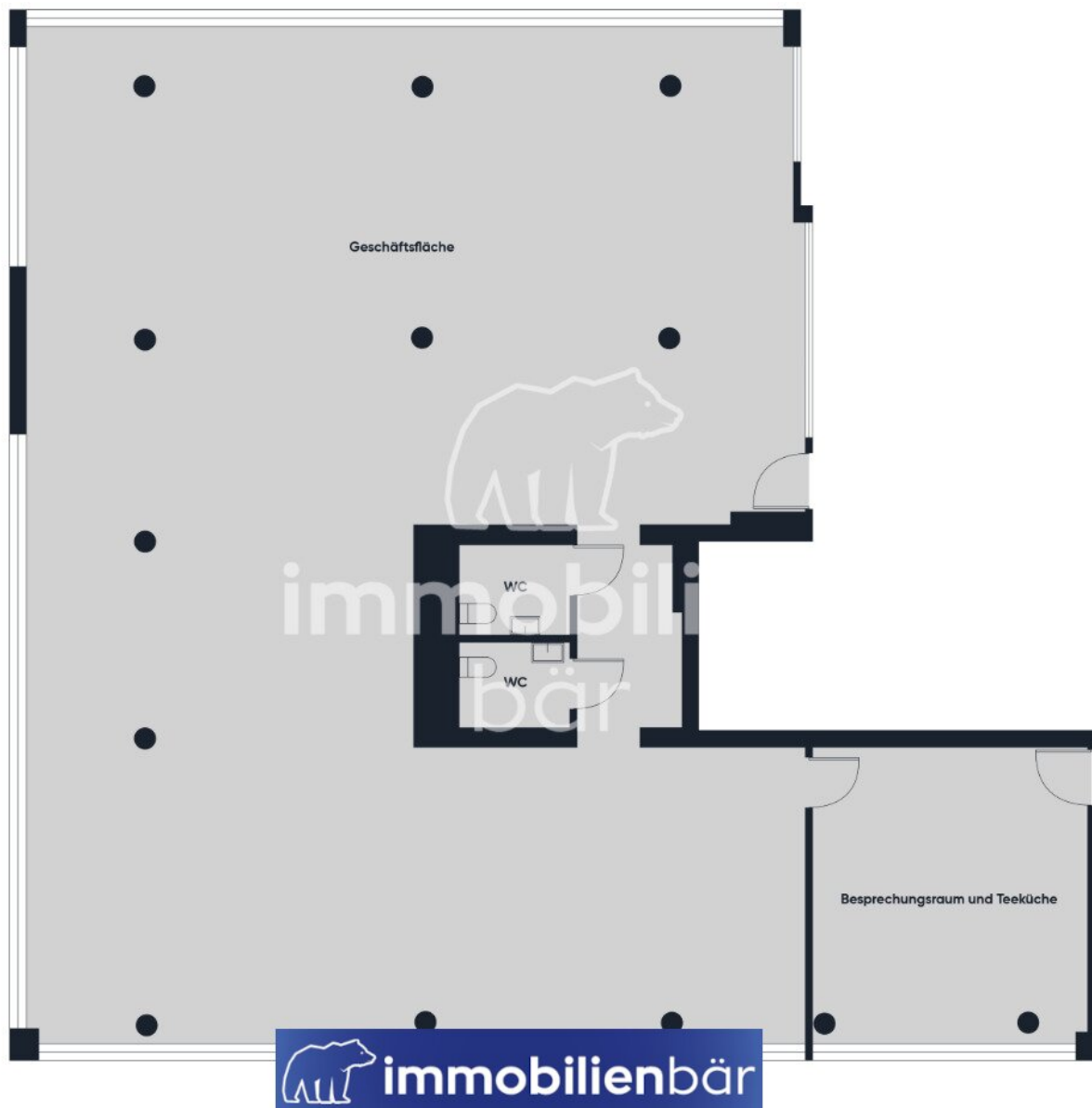
**Michaela
Hochreiter MBA**

 **+43 (0)664 52 35 769**

 **michaela.hochreiter@immobaer.at**







Objektbeschreibung

In bester Frequenzlage von Pasching, direkt an der Kremstal Bundesstraße 25, befindet sich das 2021 errichtete Stelzhamer's Bürohaus.

Die Lage überzeugt durch die unmittelbare Nähe zur Plus City sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die angebotene Geschäftsfläche im Erdgeschoss beeindruckt mit großzügigen, einladenden Außenflächen, modernen Ausstattungsdetails wie Klimaanlage und elektrischem Sonnenschutz. Ein Kellerabteil ist ebenfalls inkludiert.

Für Kunden und Mitarbeiter stehen Tiefgaragenplätze sowie Außenstellplätze zur Verfügung. Tiefgaragenplätze können zusätzlich angemietet werden.

Das Umfeld punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: zahlreiche Restaurants, Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe.

HIGHLIGHTS

- ca. 273 m² im Erdgeschoss
- Top-Lage nahe der Plus City
- Große Schaufensterflächen
- Moderne, hochwertige Ausstattung
- Tiefgaragen- & Außenstellplätze vorhanden
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Gute Erreichbarkeit
- Repräsentative Architektur & Sichtlage an der B1
- Verfügbar: ab sofort
- Widmung: Kerngebiet

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten vorhanden

Diese Geschäftsfläche ist kein klassisches kleines Geschäft, sondern perfekt für: repräsentative Konzepte mit Beratung, Showroom-Charakter oder Dienstleistung mit Fokus auf Sichtbarkeit, Qualität und langfristige Nutzung.

- Küchen- & Wohnstudio
- Bad- & Sanitärschauraum
- Möbel- & Einrichtungsstudio
- Elektro- & Smart-Home-Showroom
- Boden-, Türenstudio
- Outdoor / Garten / Pool-Schauraum
- GESUNDHEITSANBIETER
- BERATUNGS- & AGENTURBÜROS
- SCHAURAUM + BERATUNG
- FITNESS- & LIFESTYLE-KONZEPTE
- Versicherungs- oder Finanzagentur
- Steuerberater- / Unternehmensberatung
- Marketing- & Kreativagentur
- • Coworking- oder Business-Center

- Beratungszentrum
- Gesundheit, Fitness & Lifestyle
- Physiotherapie / Reha / Osteopathie
- Fitness-Boutique (EMS, Personal Training)
- Yoga- / Pilates- / Tanzstudio

Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit

- Direkte Anbindung an die B1
- Rasche Erreichbarkeit der A7 (Mühlkreisautobahn) sowie der A1 (Westautobahn)
- Straßenbahnlinien 3 & 4 sowie mehrere Busverbindungen in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten
- Ausreichend Tiefgaragen- und Außenstellplätze vorhanden

KONDITIONEN Geschäftsfläche:

- Hauptmietzins mtl. netto: € 3.620,53 + 20 % USt. (Bruttobetrag € 4.344,64)
- Betriebskosten mtl. netto: € 729,20 + 20 % USt. (Bruttobetrag € 875,04)

Kaution: € 16.400,--, Die Hausverwaltung verrechnet für die Mietvertragserstellung einmalig EUR 494,-- netto.

Kondition Tiefgarage:

- Tiefgaragenplatz € 85,-- netto + 20 % USt., Betriebskosten mtl. netto: € 14,89 + 20 % USt.,

Kaution: € 360,--, Die Hausverwaltung verrechnet für die Mietvertragserstellung einmalig EUR

150,— netto.

Mietbeginn: ab sofort

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

ENERGIEAUSWEIS: HWB: 42 kWh/m², f GEE,SK : 0,73, Gültig bis 14.08.2032

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <675m

Apotheke <450m

Krankenhaus <5.700m

Klinik <1.575m

Kinder & Schulen

Kindergarten <300m

Schule <375m

Universität <3.225m

Höhere Schule <7.425m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <450m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <2.775m

Verkehr

Bus <200m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <2.125m

Autobahnanschluss <4.250m

Flughafen <3.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap