

## **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 m <sup>2</sup>
WC:	2
Heizwärmebedarf:	42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaltmiete (netto)	3.620,53 €
Kaltmiete	4.349,73 €
Miete / m <sup>2</sup>	13,26 €
Betriebskosten:	729,20 €
USt.:	869,95 €
Provisionsangabe:	

15.659,03 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilien Bär – Michaela Hochreiter

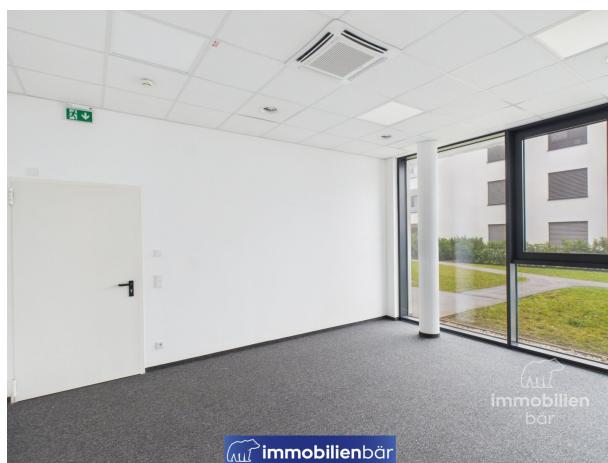
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach





 **immobilien  
bär**

 **immobilienbär**



 **immobilienbär**



 **immobilien  
bär**

 **immobilienbär**



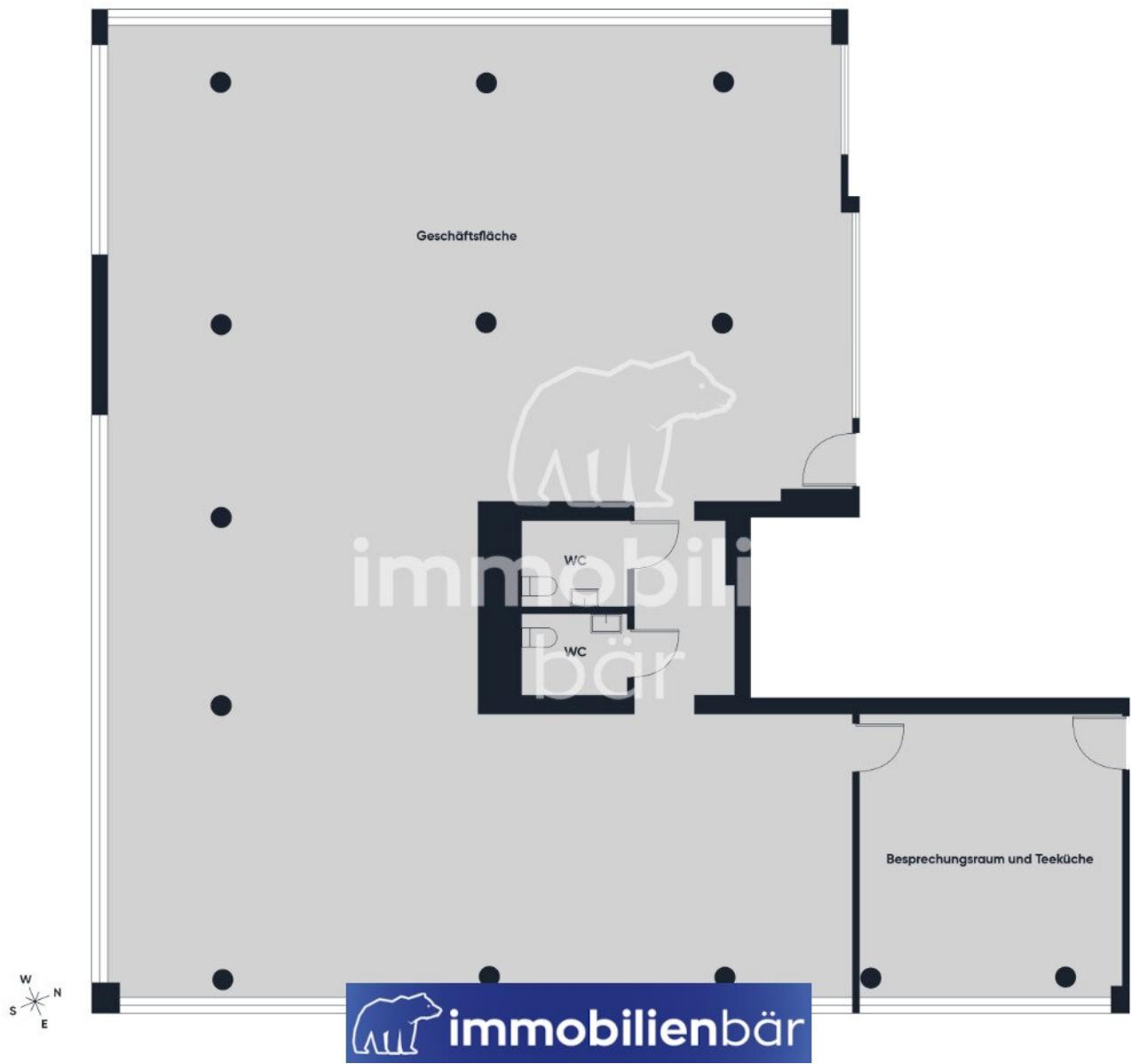
„KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.



Michaela  
Hochreiter MBA

📞 +43 (0)664 52 35 769  
✉️ michaela.hochreiter@immobaer.at

 immobilienbär



# 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, 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