

## **Moderne Einzelbüros mit Gemeinschaftsbereichen – ca. 64m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 7446/532**

**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4551 Ried im Traunkreis
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmeverbrauch:</b>	C 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaltmiete (netto)</b>	672,00 €
<b>Kaltmiete</b>	865,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>USt.:</b>	173,07 €

### Infos zu Preis:

Betriebskosten inklusiv Heizkosten Pauschale für Gemeinschaftsräume 20€, pro angemieteten Raum

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

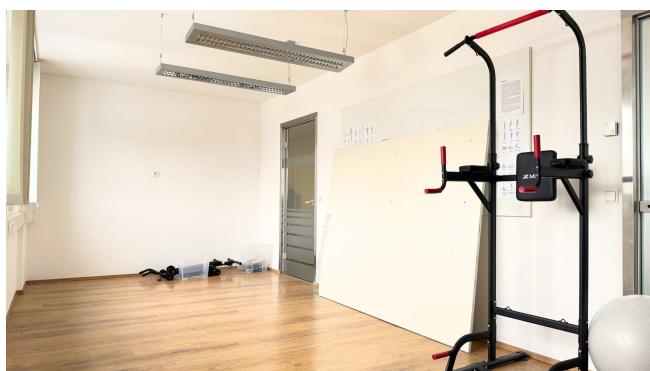
## Ihr Ansprechpartner



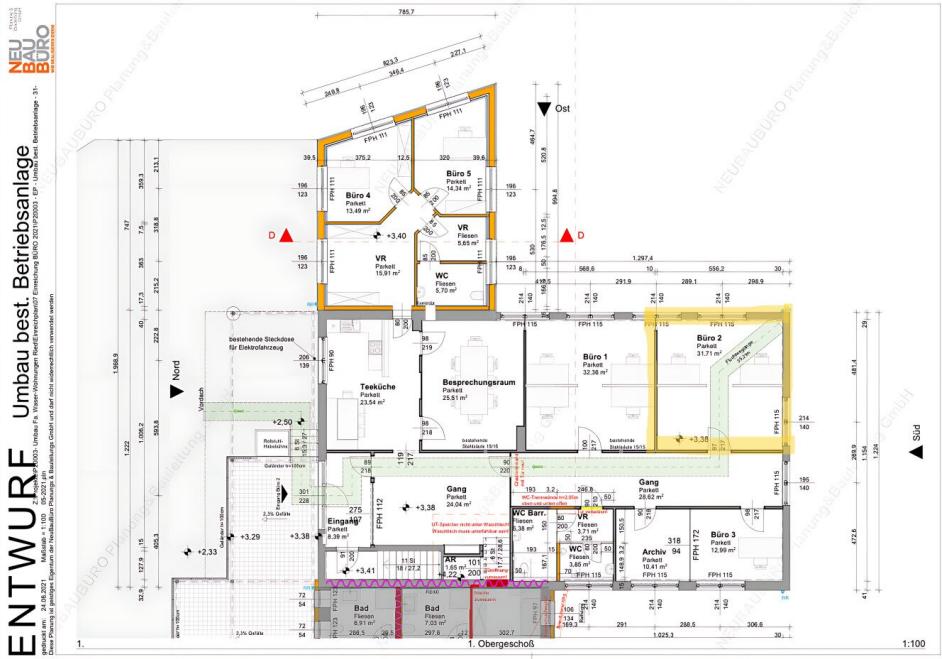
**Marcel Pramhas**











## Objektbeschreibung

### Zwei helle Einzelbüros mit je ca. 32 m<sup>2</sup> – einzeln oder gemeinsam anmietbar

Zur Vermietung stehen **zwei nahezu identische Büroeinheiten** mit **ca. 31,71 m<sup>2</sup>** bzw. **ca. 32,36 m<sup>2</sup> Nutzfläche** in **Ried im Traunkreis, Hauptstraße 2**. Die Büros befinden sich im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Bürogebäudes und sind über einen **gemeinschaftlich genutzten Gang** erreichbar.

Durch die **hanglagige Bauweise** ist der Zugang je nach Gebäudeseite **nahezu ebenerdig**, was eine angenehme Erreichbarkeit im Arbeitsalltag ermöglicht. Die beiden Büros liegen im selben Stockwerk und können **entweder einzeln oder gemeinsam angemietet** werden – ideal für **Einzelunternehmer:innen, kleine Unternehmen oder Teams**, die räumlich nahe beieinander arbeiten möchten.

Die Büroräume sind flexibel einzeln oder gemeinsam anmietbar. Darüber hinaus gibt es im Gebäude weitere verfügbare Büroflächen – sprechen Sie uns gerne an, wir beraten Sie individuell.

Die Nettomiete beläuft sich auf € 10,50/m<sup>2</sup>, hinzu kommen € 2,50/m<sup>2</sup> für Betriebskosten und Heizung und pro angemietetem Raum eine Umkostenpauschale von 20€ inkl. Ust für die Mitbenützung der Küche und des Besprechungsraums. Die Mietkosten richten sich nach der jeweils angemieteten Fläche und ermöglichen dadurch eine flexible Kalkulation.

Beide Büroflächen wurden **2010 modernisiert** und sind mit einer **Alarmanlage, Deckenkühlung, Belüftung sowie Glastüren** ausgestattet. Dadurch entsteht ein **helles, modernes Arbeitsumfeld** mit angenehmem Raumklima.

Im Gebäude stehen eine **Gemeinschaftsküche** sowie ein **Besprechungsraum** zur **Mitbenutzung** zur Verfügung. Das Haus wird künftig von mehreren Unternehmen genutzt, die **durchdachte Aufteilung der Flächen** sorgt dabei für eine **ruhige und strukturierte Arbeitsatmosphäre**.

**Ausreichende Parkmöglichkeiten** befinden sich **direkt hinter dem Gebäude**.

### Nutzung & Potenzial

Die Büros eignen sich besonders für:

- **Einzelunternehmer:innen oder kleine Unternehmen**

- klassische **Bürotätigkeiten**
- **Verwaltung, Organisation, Planung** oder dienstleistungsorientierte Tätigkeiten

Bei gemeinsamer Anmietung bieten die beiden Einheiten eine **ideale Kombination aus Nähe und eigenständigen Arbeitsbereichen** – z. B. für Teamarbeit, getrennte Arbeitszonen oder Büro + Besprechung.

## **Zusammengefasst erwartet Sie:**

- **2 Büroeinheiten mit ca. 31,71 m<sup>2</sup> & ca. 32,36 m<sup>2</sup>**
- **Einzeln oder gemeinsam anmietbar**
- Büros im **1. Obergeschoss** (hanglagig, nahezu ebenerdig erreichbar)
- **Zugang über Gemeinschaftsgang**
- **Gemeinschaftsküche & Besprechungsraum** zur Mitbenutzung
- **Moderne Ausstattung:** Deckenkühlung, Belüftung & Glastüren
- **WLAN** vorhanden
- **zusätzliche Abstellflächen** vorhanden und nach Absprache verfügbar
- **Ruhige Arbeitsatmosphäre** trotz mehrerer Mieteinheiten
- **Viele Parkmöglichkeiten** direkt hinter dem Gebäude

- **Verkehrsgünstige Lage** mit guter Erreichbarkeit
- **Bei Bedarf gibt es auch die Möglichkeit eine Wohnung im selben Gebäude anzumieten**

## **Zusatzinformationen**

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind ohne Gewähr.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap