Moderne Einzelbüros mit Gemeinschaftsbereichen – ca. 64m²



Objektnummer: 7446/532

Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4551 Ried im Traunkreis
Baujahr:	1952
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Bürofläche:	64,00 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 72,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaltmiete (netto)	587,00 €
Kaltmiete	780,33 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	156,07 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

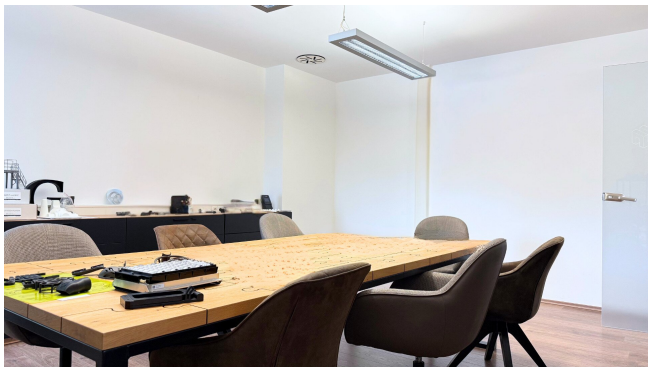
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

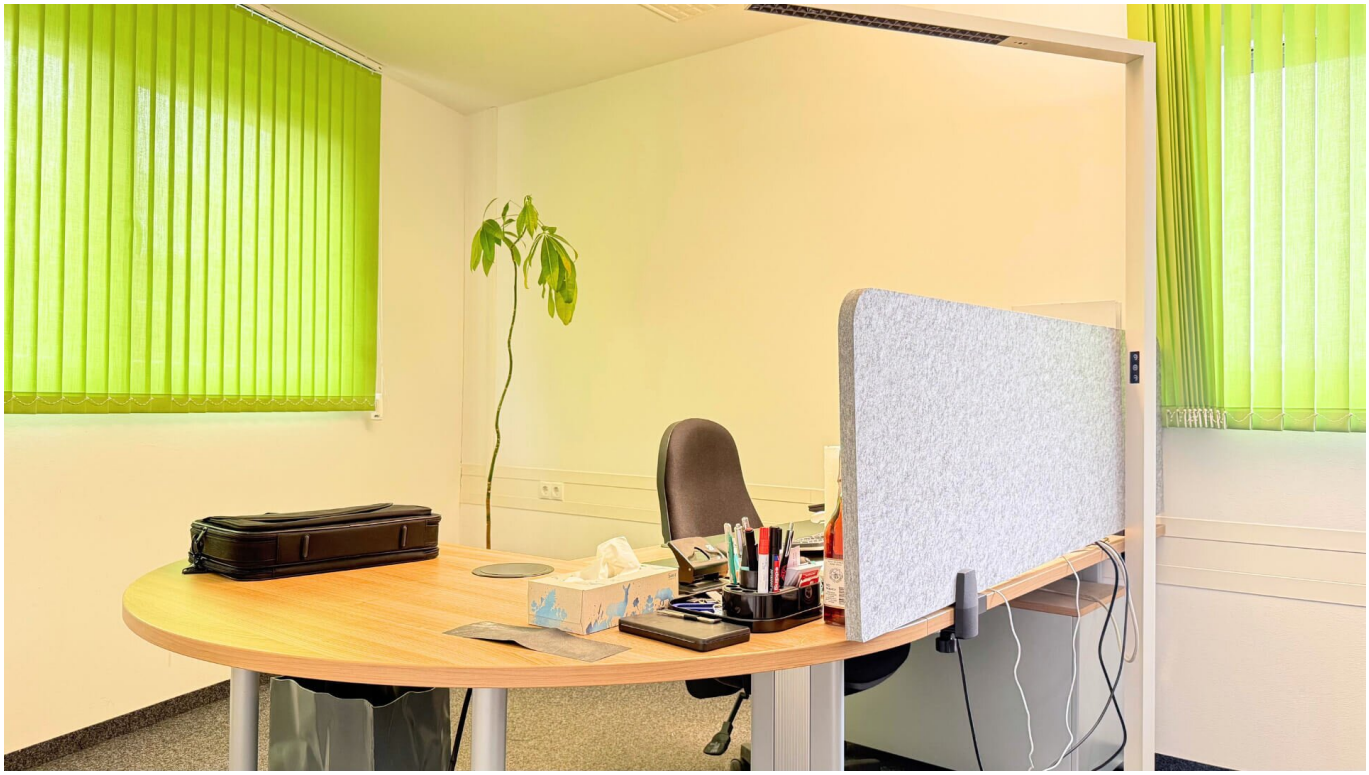


Marcel Pramhas






Primo






WIFI
WKS











★★★★★ 5/5



Marcel Pramhas

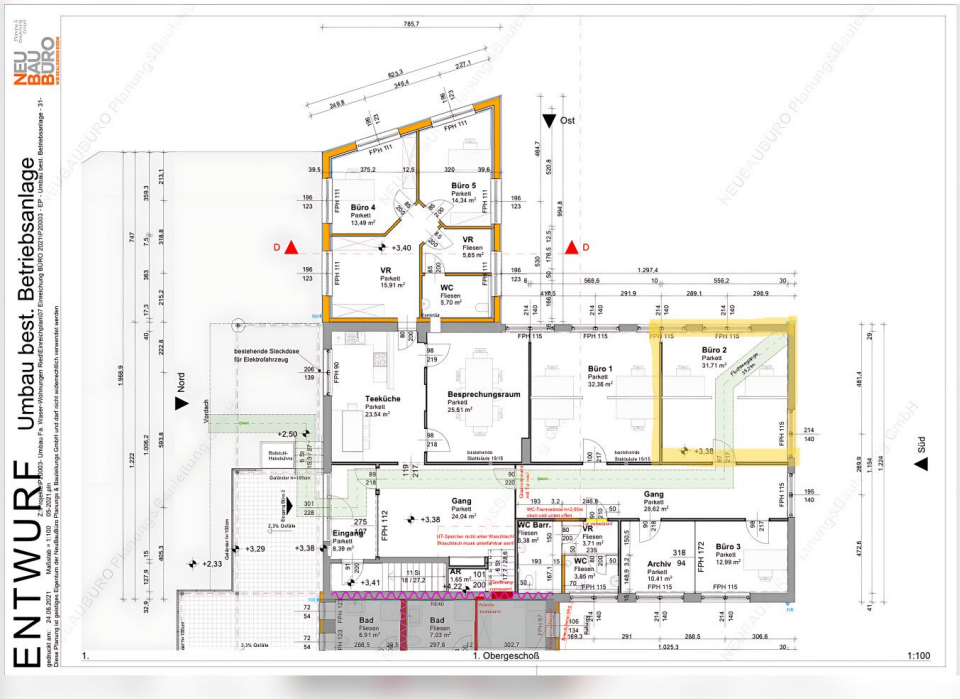
Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger

Primo

Kennen Sie jemanden, der verkaufen möchte?

Empfehlen Sie uns weiter und verdienen Sie bis zu 3.000 €.

Genaue Informationen auf Anfrage.


ENTWURF
Umbau best. Betriebsanlage
NEU BAU BÜRO
Ost
Nord
Süd
Büro 4
Büro 5
VR
WC
Teeküche
Besprechungsraum
Büro 1
Büro 2
Gang
Eingang
WC Barr.
Archiv 94
Büro 3
Bad
AR
1. Obergeschoß
1:100

Objektbeschreibung

Zwei helle Einzelbüros mit je ca. 32 m² – einzeln oder gemeinsam anmietbar

Zur Vermietung stehen **zwei nahezu identische Büroeinheiten** mit **ca. 31,71 m²** bzw. **ca. 32,36 m² 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/m², hinzu kommen € 2,50/m² 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 m² & ca. 32,36 m²**

- **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