

**Großzügige Gesamtbürofläche mit kompletter Infrastruktur  
– ca. 266 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 7446/536**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<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>Nutzfläche:</b>	266,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.500,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	500,00 €
<b>USt.:</b>	500,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

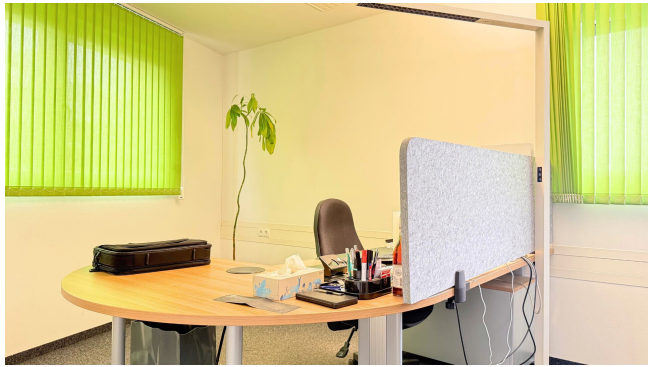
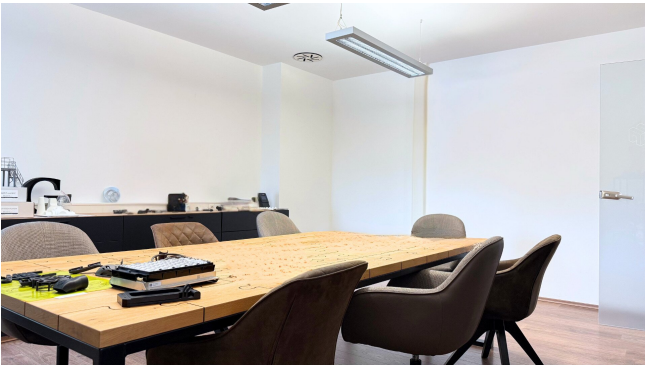
Betriebskosten inklusiv Heizkosten Pauschale für Gemeinschaftsräume 20€, pro angemieteten Raum

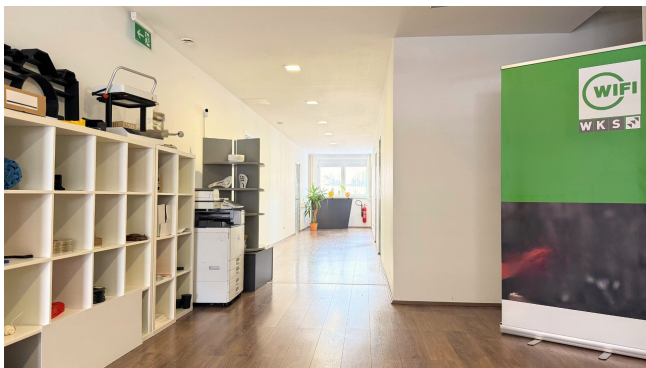
### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











★★★★★ 55

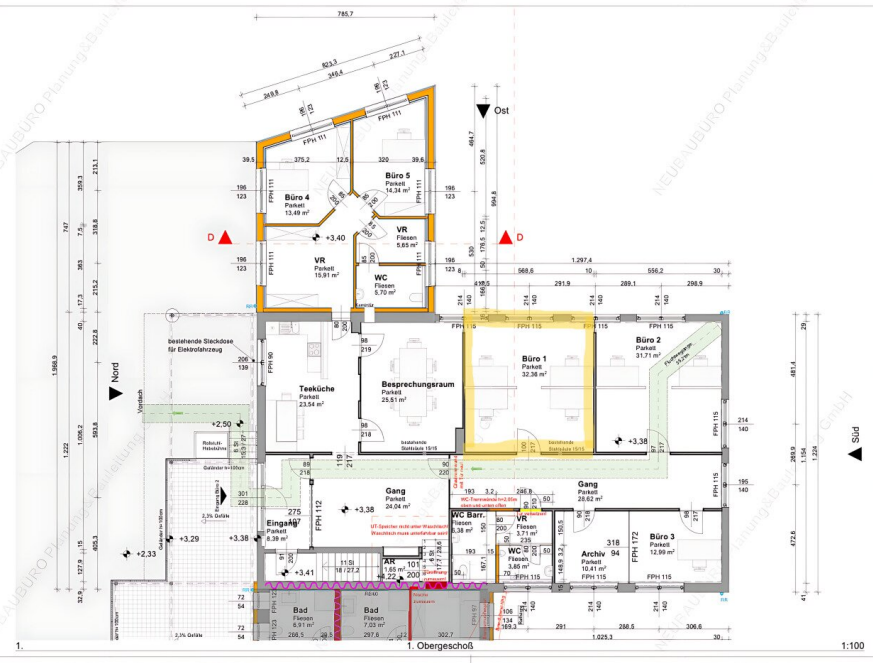


**Marcel Pramhas**

Staat geprüfter Immobilienmakler und Bauträger

**PRIMO**

Kennen Sie jemanden,  
der verkaufen möchte?  
Empfehlen Sie uns weiter  
und verdienen Sie bis  
zu 2.000 €  
Geld bei Immobilien  
auf Anfrage



## Objektbeschreibung

### **Gesamte Bürofläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ca. 266 m<sup>2</sup>**

Zur Vermietung steht eine **großzügige, zusammenhängende Bürofläche** in einem **gepflegten Bürogebäude in Ried im Traunkreis**. Die Fläche umfasst **sämtliche Büro- und Nebenräume des Geschosses** und bietet damit eine **vollständige Nutzung des Bürobereichs** – ideal für Unternehmen, die **Struktur, Wachstum und interne Abläufe** unter einem Dach vereinen möchten.

Die Büroräume sind flexibel einzeln oder gemeinsam anmietbar. Sprechen Sie uns gerne an, wir beraten Sie individuell.

### **Raumaufteilung & Flächenübersicht**

Die Gesamtfläche setzt sich aus **mehreren Einzelbüros, Gemeinschafts- und Funktionsräumen** zusammen:

#### **Büroräume:**

- Büro: **23,40 m<sup>2</sup>**
- Büro: **31,71 m<sup>2</sup>**
- Büro: **32,36 m<sup>2</sup>**
- Büro: **13,49 m<sup>2</sup>**
- Büro: **15,91 m<sup>2</sup>**
- Büro: **14,34 m<sup>2</sup>**
- Büro: **11,35 m<sup>2</sup>**

### **Zusatz- & Allgemeinräume:**

- **Separater Eingangsbereich:** 8,39 m<sup>2</sup> (durch Glaswand abgetrennt)
- **Foyer / Empfangshalle:** 24,04 m<sup>2</sup>
- **Gangfläche:** 28,60 m<sup>2</sup>
- **Teeküche:** 23,54 m<sup>2</sup>
- **Besprechungsraum:** 25,51 m<sup>2</sup>

### **Sanitäreinrichtungen:**

- **WC barrierefrei:** 6,38 m<sup>2</sup>
- **WC:** 3,85 m<sup>2</sup>
- **Vorraum WC:** 3,71 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung & Arbeitsumfeld**

Die Büroflächen wurden **2010 modernisiert** und verfügen über:

- **Deckenkühlung und Belüftung**
- **Glastüren** für helle, offene Raumwirkung
- **Alarmanlage**
- **inkl. WLAN**

- **zusätzliche Abstellflächen** vorhanden und nach Absprache verfügbar

Das Raumkonzept ermöglicht sowohl **Einzelbüros, Teamstrukturen als auch Abteilungen**, ergänzt durch großzügige **Gemeinschafts- und Kommunikationsflächen**. Die **Teeküche und der Besprechungsraum** unterstützen einen professionellen, gleichzeitig angenehmen Arbeitsalltag.

**Ausreichende Parkmöglichkeiten** stehen **direkt hinter dem Gebäude** zur Verfügung. Sowie eine Wohnung im selben Gebäude die angemietet werden kann.

## **Nutzung & Potenzial**

Diese Bürofläche eignet sich besonders für:

- **größere Unternehmen oder wachsende Teams**
- Kanzleien, Agenturen, Dienstleistungs- oder Verwaltungsbetriebe
- Organisationen mit Bedarf an **mehreren Einzelbüros + zentralen Gemeinschaftsflächen**
- Unternehmen, die **alle Funktionen an einem Standort bündeln** möchten

Die Struktur erlaubt klare Trennung von **Arbeits-, Kunden-, Besprechungs- und Pausenbereichen** und bietet gleichzeitig Flexibilität für zukünftige Anpassungen.

## **Zusammengefasst erwartet Sie:**

- **Gesamtnutzung einer umfassenden Bürofläche (ca. 266 m<sup>2</sup>)**
- **7 Büroräume in unterschiedlichen Größen**

- **Großzügiger Empfangs- & Eingangsbereich**
- **Besprechungsraum & Teeküche**
- **Mehrere WC-Anlagen inkl. barrierefreiem WC**
- **Moderne technische Ausstattung**
- **Helle, strukturierte Raumaufteilung**
- **Parkmöglichkeiten direkt beim Gebäude**
- **Gute Erreichbarkeit in verkehrsgünstiger Lage**
- **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