Großzügige Gesamtbürofläche mit kompletter Infrastruktur – ca. 266 m²



Objektnummer: 7446/536

Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4551 Ried im Traunkreis
Baujahr:	1952
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	266,00 m²
Bürofläche:	142,00 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 72,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Miete / m²	7,52 €
Betriebskosten:	500,00 €
USt.:	500,00 €

Infos zu Preis:

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

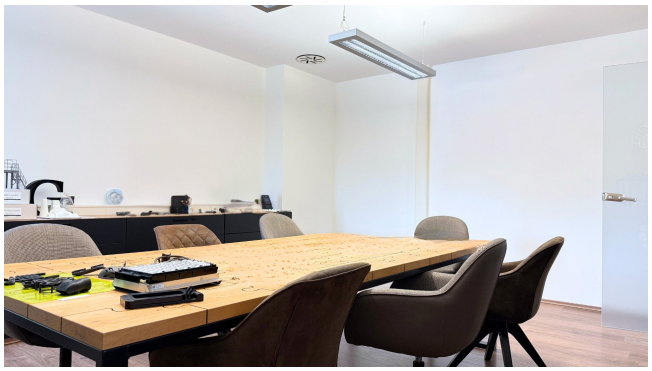
Provisionsangabe:

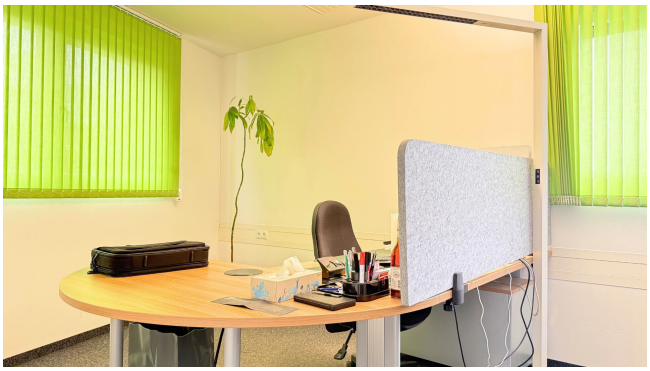
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner












WIFI
WKS













★★★★★ 5/5



Marcel Pramhas

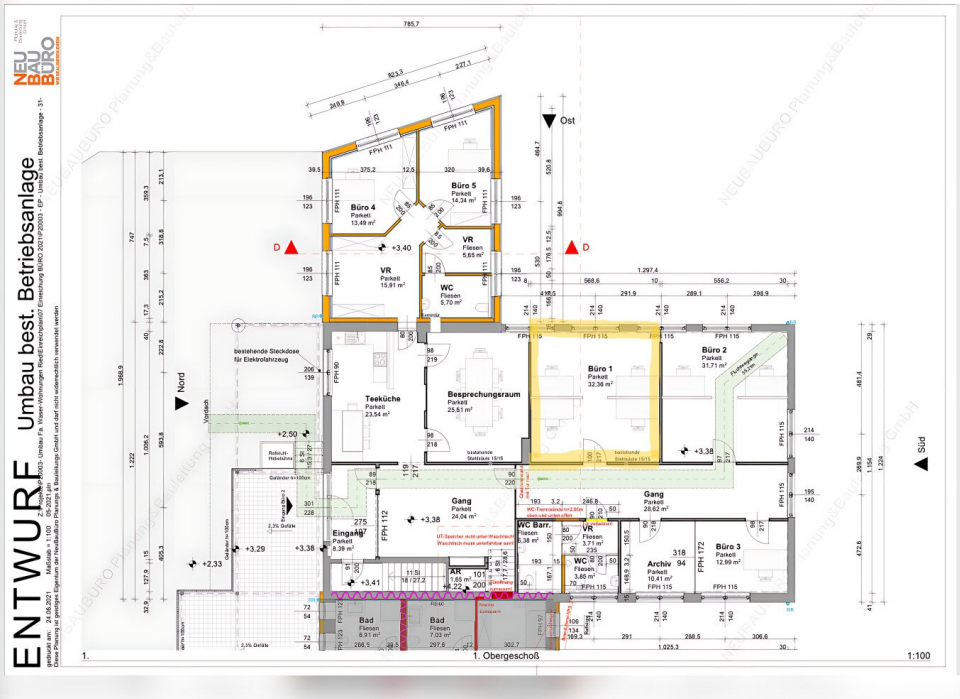
Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger

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
Bad
1. Obergeschoß
1:100

Objektbeschreibung

Gesamte Bürofläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ca. 266 m²

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 m²**
- Büro: **31,71 m²**
- Büro: **32,36 m²**
- Büro: **13,49 m²**
- Büro: **15,91 m²**
- Büro: **14,34 m²**
- Büro: **11,35 m²**

Zusatz- & Allgemeinräume:

- **Separater Eingangsbereich:** 8,39 m² (durch Glaswand abgetrennt)
- **Foyer / Empfangshalle:** 24,04 m²
- **Gangfläche:** 28,60 m²
- **Teeküche:** 23,54 m²
- **Besprechungsraum:** 25,51 m²

Sanitäreinrichtungen:

- **WC barrierefrei:** 6,38 m²
- **WC:** 3,85 m²
- **Vorraum WC:** 3,71 m²

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 m²)**
- **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