

## **Einzelbüros mit Parkplatz – ab 13m<sup>2</sup> bis 30m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 7446/531**

**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>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaltmiete (netto)</b>	136,50 €
<b>Kaltmiete</b>	169,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	32,50 €
<b>USt.:</b>	33,80 €

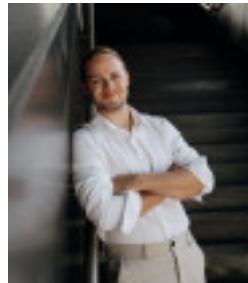
### Infos zu Preis:

Betriebskosten inklusiv Heizkosten Pauschale für Gemeinschaftsräume 20€

### Provisionsangabe:

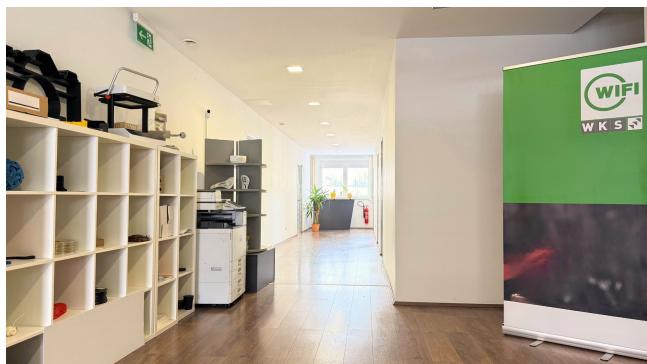
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

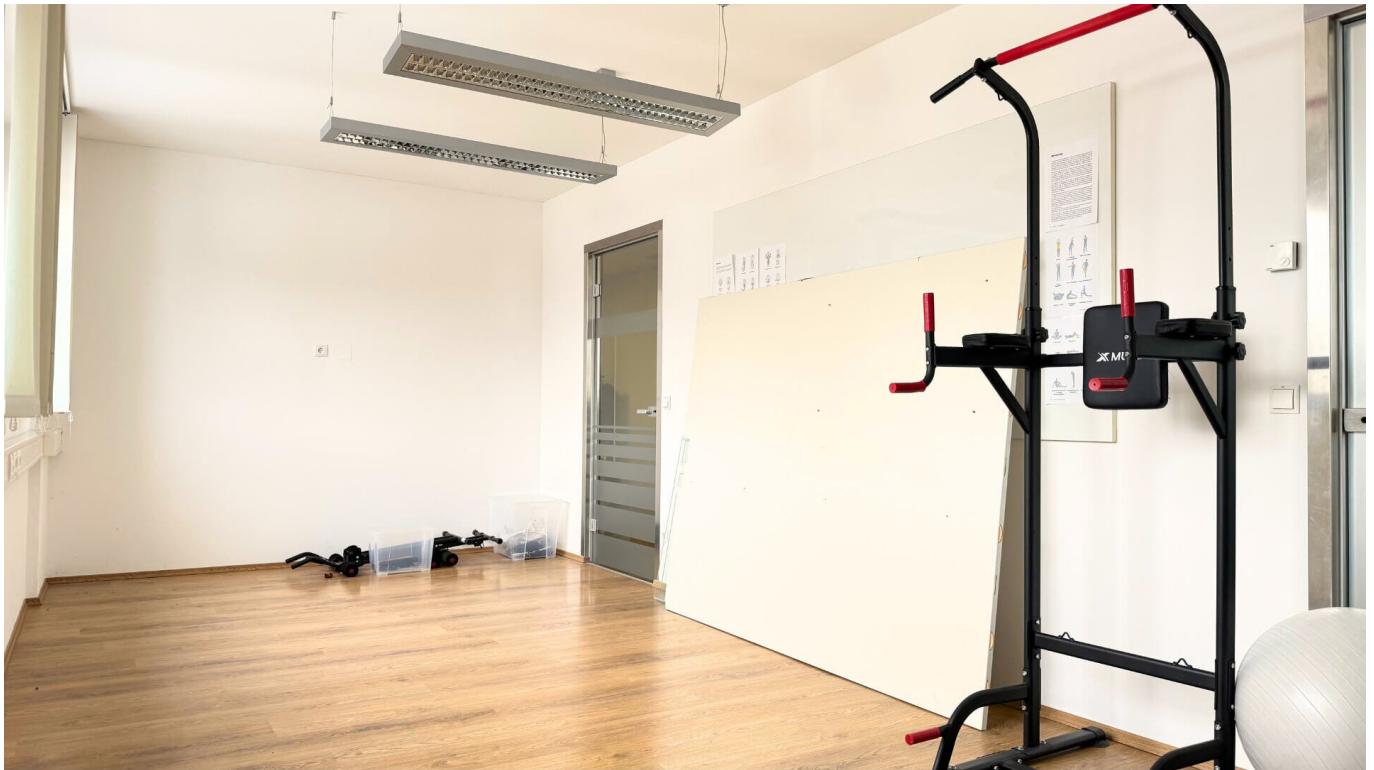
## Ihr Ansprechpartner



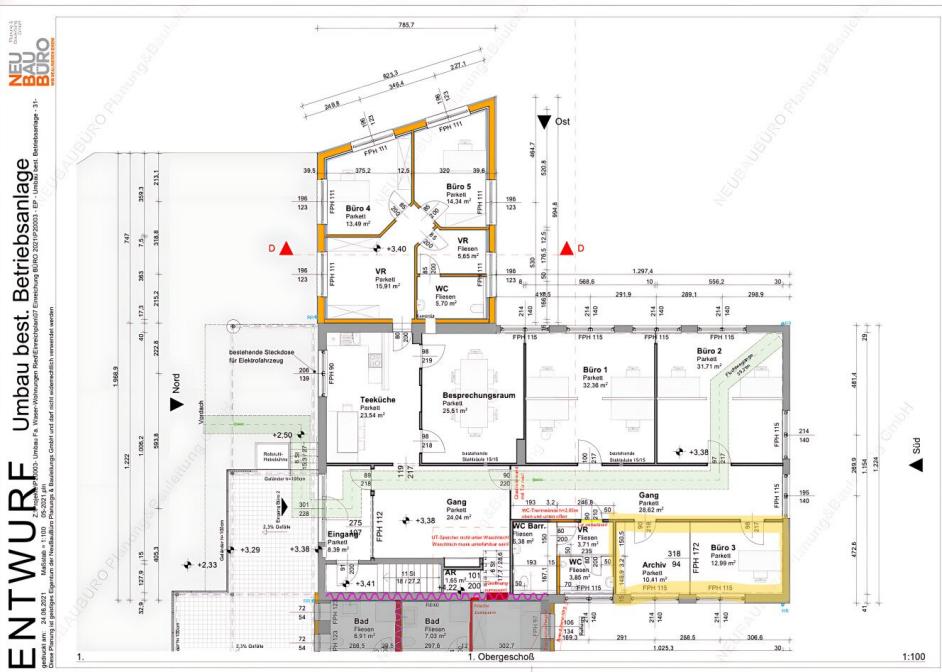
**Marcel Pramhas**











## Objektbeschreibung

### Ruhige, moderne Büroeinheiten mit Parkplatz – ab 13 m<sup>2</sup>

Zur Vermietung stehen mehrere **gepflegte Büroeinheiten ab 13m<sup>2</sup> bis 30m<sup>2</sup> Nutzfläche**. Zur Einzelanmietung oder auch individuell in gemeinsamer Nutzung möglich.

Durch die **hanglagige Bauweise** ist der Zugang je nach Gebäudeseite **nahezu ebenerdig**, was eine angenehme Erreichbarkeit ermöglicht. Die Einheit eignet sich ideal für **ruhige Bürotätigkeiten** und bietet eine **professionelle Arbeitsumgebung** innerhalb eines gemischt genutzten Bürogebäudes.

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.

Die **Mitbenützung der modern ausgestatteten Gemeinschaftsküche sowie des Besprechungsraums** im Gebäude ist gegeben und bietet zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

Das Büro wurde **2010 modernisiert** und ist mit einer **Alarmanlage, Deckenkühlung, Belüftung sowie Glastüren** ausgestattet. Dadurch entsteht ein **angenehmes Raumklima** sowie eine **helle, moderne Atmosphäre**.

Das Gebäude wird künftig von mehreren Unternehmen genutzt, die **klare Struktur und Aufteilung** der Flächen sorgt jedoch für eine **ruhige und konzentrierte Arbeitsatmosphäre**.

**Ausreichende Parkmöglichkeiten** stehen direkt **hinter dem Gebäude** zur Verfügung.

Es gibt auch die Möglichkeit eine Wohnung im selben Gebäude anzumieten.

### Nutzung & Potenzial

Die Büroeinheit eignet sich besonders für:

- **klassische Bürotätigkeiten**

- **Einzelunternehmer:innen**
- Verwaltung, Organisation, Planung oder dienstleistungsorientierte Tätigkeiten

Durch die Mitbenutzung der Gemeinschaftsbereiche bietet sich eine **flexible und kosteneffiziente Lösung** für kleinere Unternehmen oder Einzelbüros.

### **Zusammengefasst erwartet Sie:**

- ab **13m<sup>2</sup> Bürofläche**
- Büro 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
- **Ausreichend 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