

Neuwertiges Bürohaus in Gallneukirchen – Top Ausstattung, ideale Lage!



Außenansicht

Objektnummer: 2086/26021

Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4210 Gallneukirchen
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	112,82 m²
Bürofläche:	89,30 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,74
Kaltmiete (netto)	1.037,50 €
Kaltmiete	1.319,55 €
Betriebskosten:	282,05 €
Heizkosten:	56,41 €
USt.:	275,19 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerold Stadlhuber

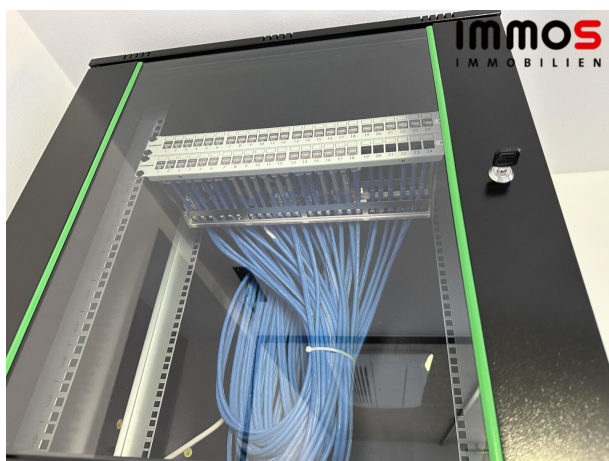
IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

















Objektbeschreibung

Moderne Büro-/Praxisfläche in Gallneukirchen

Willkommen in Ihrem neuen Büro- oder Praxisstandort in der charmanten Stadt Gallneukirchen in Oberösterreich!

Zur Vermietung steht die gesamte Erdgeschossfläche eines umfassend neu adaptierten, sanierten und modernisierten Bürohauses. Die Einheit umfasst vier helle und vielseitig nutzbare Büroräume mit einer Nutzfläche von **112,82 m²**.

Zusätzlich stehen Ihnen großzügige Allgemeinflächen zur Verfügung, darunter der repräsentative Eingangsbereich, das Stiegenhaus, zwei WC-Einheiten sowie eine Teeküche. **Diese Flächen wurden anteilig auf das gesamte Bürohaus aufgeteilt** und sind bereits in der Gesamtfläche berücksichtigt.

Ein besonderes Plus: Der Balkon im 1. Obergeschoss kann von allen Mietern mitbenutzt werden und bietet einen angenehmen Rückzugsort für Pausen oder informelle Gespräche.

Highlights der Immobilien

- Vier Büroräume im Erdgeschoss
- Erstbezug nach umfassender Sanierung und Modernisierung
- Moderne DV-/EDV-Verkabelung für optimale Arbeitsbedingungen
- Teeküche und zwei WC-Einheiten (Allgemeinflächen)
- Helle, freundliche Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Mitbenutzung eines Balkons im Obergeschoss

Parkmöglichkeiten & Infrastruktur

Zwei PKW-Abstellplätze sind der Einheit fix zugeordnet und bereits im Angebot inkludiert.

Zusätzlich werden **Kundenparkplätze direkt vor Ort errichtet**, wodurch eine komfortable Erreichbarkeit für Besucher gewährleistet ist.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine unkomplizierte Anreise für Mitarbeiter und Kunden.

Fazit

Diese moderne Büro- bzw. Praxisfläche bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf eine hochwertige Arbeitsumgebung, gute Erreichbarkeit und ein repräsentatives Umfeld legen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee an einem attraktiven Standort in Oberösterreich.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <7.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap