

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	200,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaltmiete (netto)	2.013,92 €
Kaltmiete	2.393,92 €
Betriebskosten:	380,00 €
USt.:	76,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

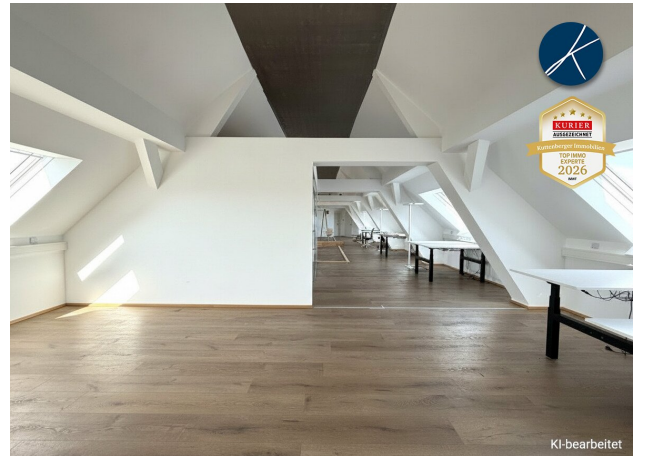


Maximilian Hieke

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 7704900
H +43 676 7704900

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Objektbeschreibung

200m² Büro in INNENSTADTNÄHE mit PARKPLÄTZEN

Mit knapp **200m² Bürofläche** wird Ihnen mehr als genug Platz für Sie und Ihre Mitarbeiter geboten, unmittelbar in Bahnhofs- und Innenstadtnähe.

Das Office überzeugt mit seinem **durchdachten und großzügigen Raumkonzept**.

Die hochwertigen Dachflächenfenster **durchfluten** das gesamte Büro mit **Sonnenlicht**.

Raumaufteilung:

Eingangsbereich | getrennte WCs und Garderobe | Besprechungsraum | Großraumbüro | Teeküche

Das Büro ist an das Glasfasernetz angeschlossen und bietet so eine schnelle und sichere Datenverbindung.

Genügend Steck- und Netzwerkdosen machen es Ihnen möglich mehrere Arbeitsplätze voll auszustatten.

Weiters ist das Büro **klimatisiert** und bietet somit auch im Sommer angenehme Temperaturen.

Durch einen Aufzug ist das Büro **barrierefrei** zu erreichen.

2 Parkplätze sind in der Miete bereits inkludiert.

Weitere Parkplätze können um 50,- zuz. 20% USt angemietet werden.

2 Wallboxen für E-Autos stehen ebenso zur Verfügung.

Kostenaufstellung:

Die Nettomiete inkl. Betriebskostenkonto beträgt €2.469,92.

Zzgl. 20% USt beträgt die **Gesamtmiete** somit **€2963,90**.

Ein Akonto für Strom ist bereits in den Betriebskosten enthalten, die anteiligen Heizkosten werden vom Vermieter über einen separaten Heizzähler abgerechnet.

Weiters besteht die Möglichkeit die am Haus montierte Photovoltaikanlage mitzunutzen. Hier

würde ein eigens dafür eingerichteter Zähler den Verbrauch messen. Sobald die Anlage Strom produziert, wird dieser eingespeist und in Ihrer Betriebskostenabrechnung berücksichtigt.

Falls mehr Lagerfläche benötigt wird, besteht die Möglichkeit eine weitere 250m² große Lagerhalle mitzumieten.

Der **Mietvertrag** wird **nach Absprache befristet** - die Standardmietdauer beträgt 5 Jahre.

Weiters weisen wir darauf hin, dass eine **Interessentenprovision** von **3 Bruttomonatsmieten** zzgl. 20% USt zu entrichten ist.

Bilder wurden mithilfe von KI gestaltet.

Interesse? Gerne lassen wir Ihnen ein detailliertes Angebot zukommen! Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

KONTAKT: 0676 7704900 - Maximilian Hieke

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

* * * * *

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)

- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert**? [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap