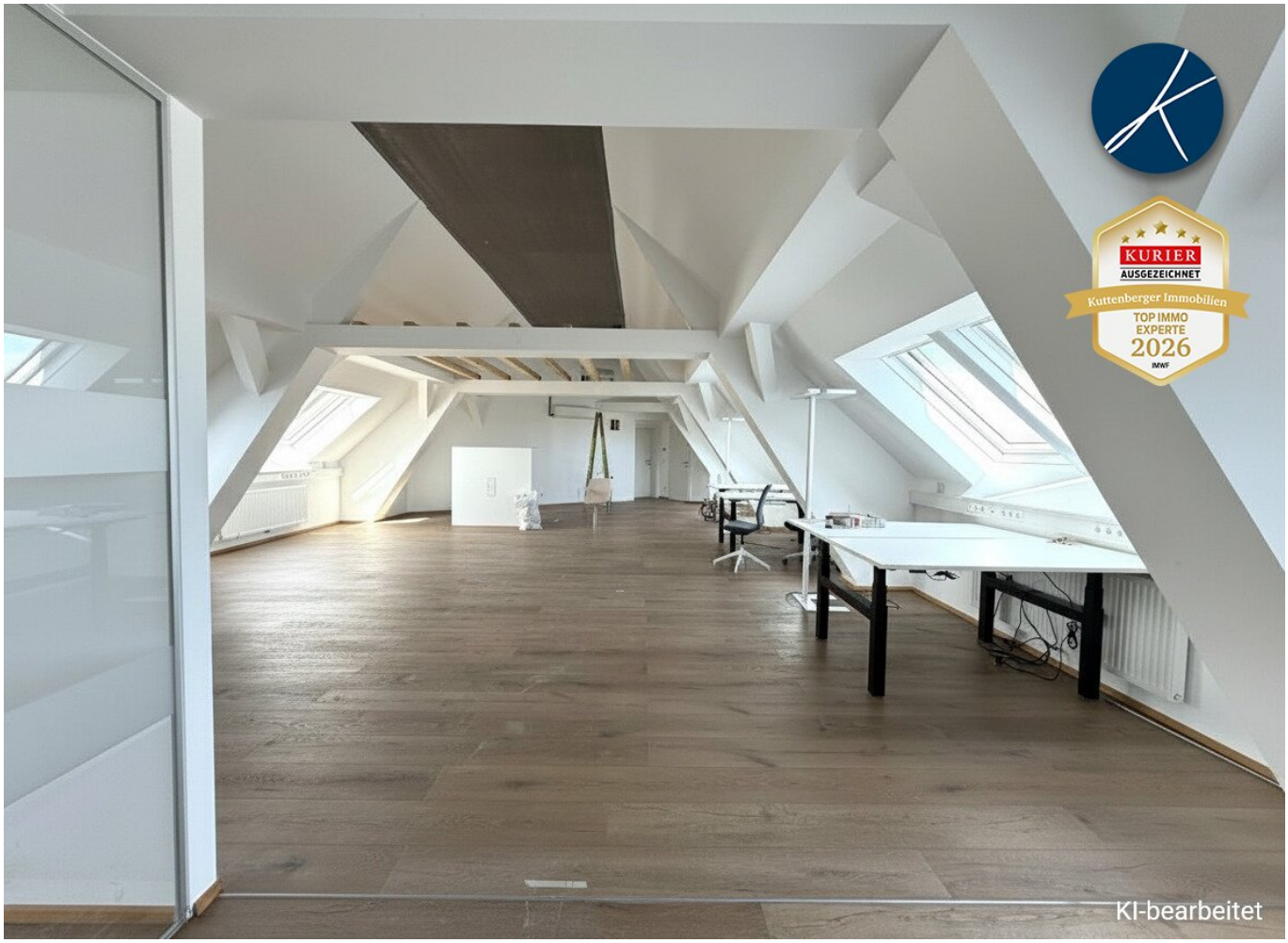
200m² Büro in INNENSTADTNÄHE mit PARKPLÄTZEN



Großraumbüro klimatisiert

Objektnummer: 8164/2727

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	200,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,01 kWh / m² * 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

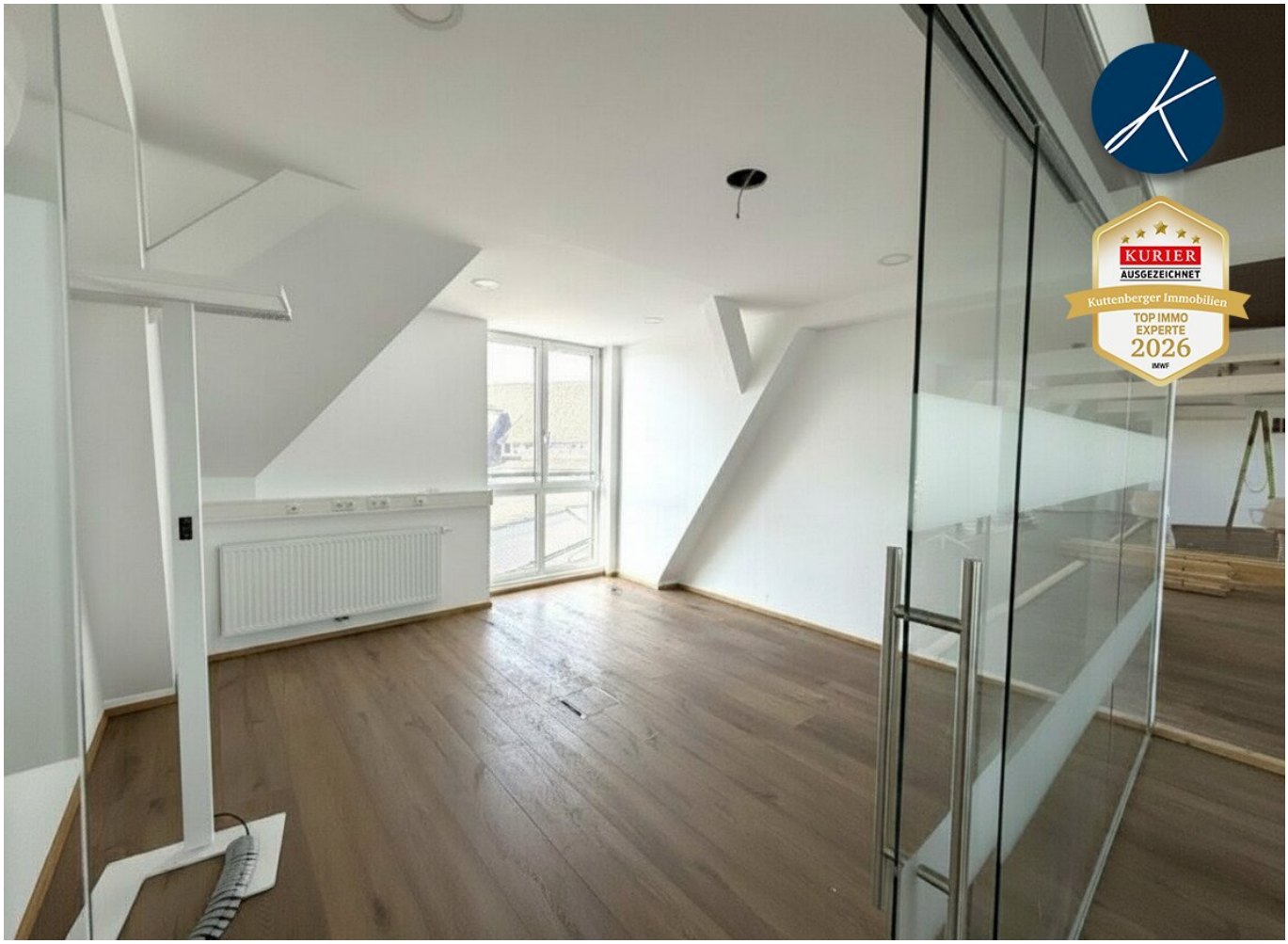


Maximilian Hieke

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

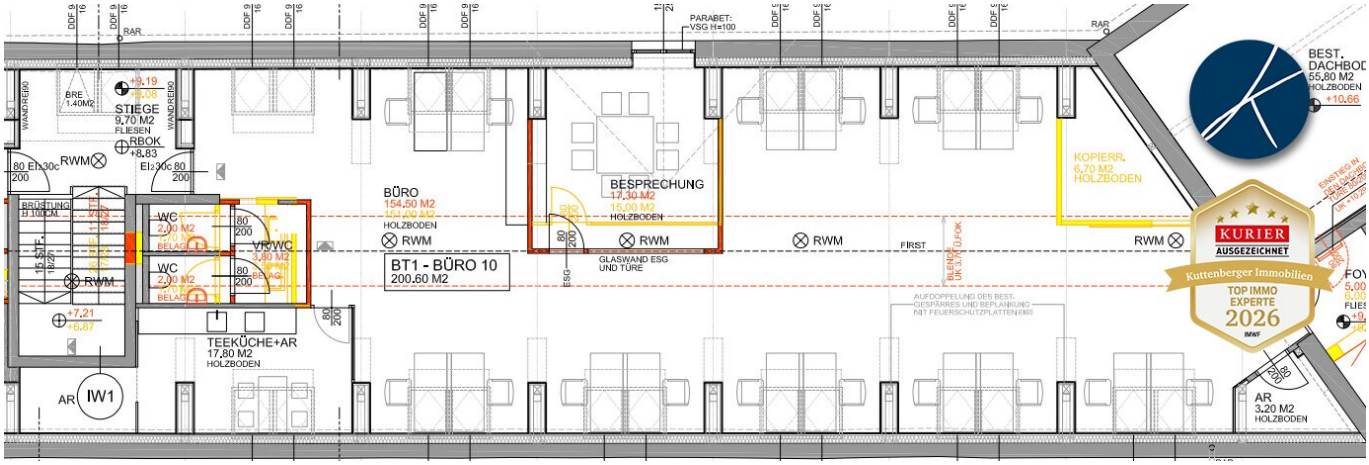
T +43 676 7704900
H +43 676 7704900

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
IMWF


Wieviel ist meine Immobilie wert?
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?
Einfamilienhaus
Wohnung
Mehrfamilienhaus
weiter


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
KI-bearbeitet


BÜRO
154,50 M2
HOLZBODEN
RWM
BESPRECHUNG
17,30 M2
15,00 M2
HOLZBODEN
GLASWAND ESG
UND TÜRE
BT1 - BÜRO 10
200.60 M2
KOPIERR.
6,70 M2
HOLZBODEN
FIRST
PARABET.
VSG H=100
STIEGE
9,70 M2
FLIESEN
WC
2,00 M2
VR/WC
3,80 M2
TEEKÜCHE+AR
17,80 M2
HOLZBODEN
AR
IW1
AR
3,20 M2
HOLZBODEN
BEST.
DACHBOD
55,80 M2
HOLZBODEN
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026

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. Betriebskostenakonto 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 mitzunützen. 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!

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

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

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -

- - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - Immobilie online bewerten - - -
- - - Email-Newsletter anmelden - - -

KUTTENBERGER IMMO wurde **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)*

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

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 <1.000m

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