

# Klimatisiertes DG-Büro mit PARKPLÄTZEN



Klimatisierte Großraumfläche

**Objektnummer: 8164/2726**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.574,08 €
<b>Kaltmiete</b>	1.864,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

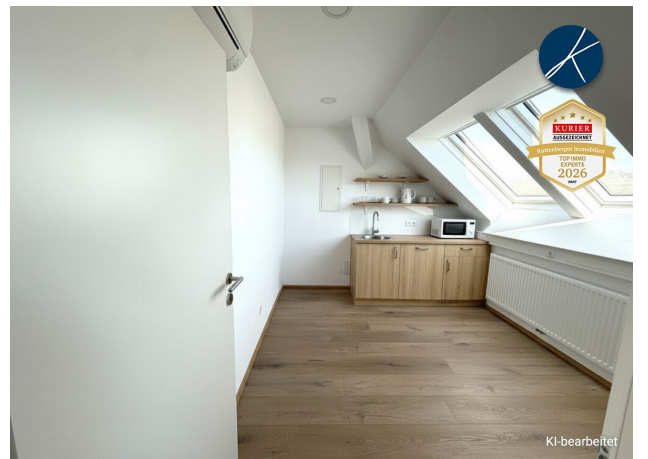


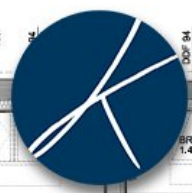
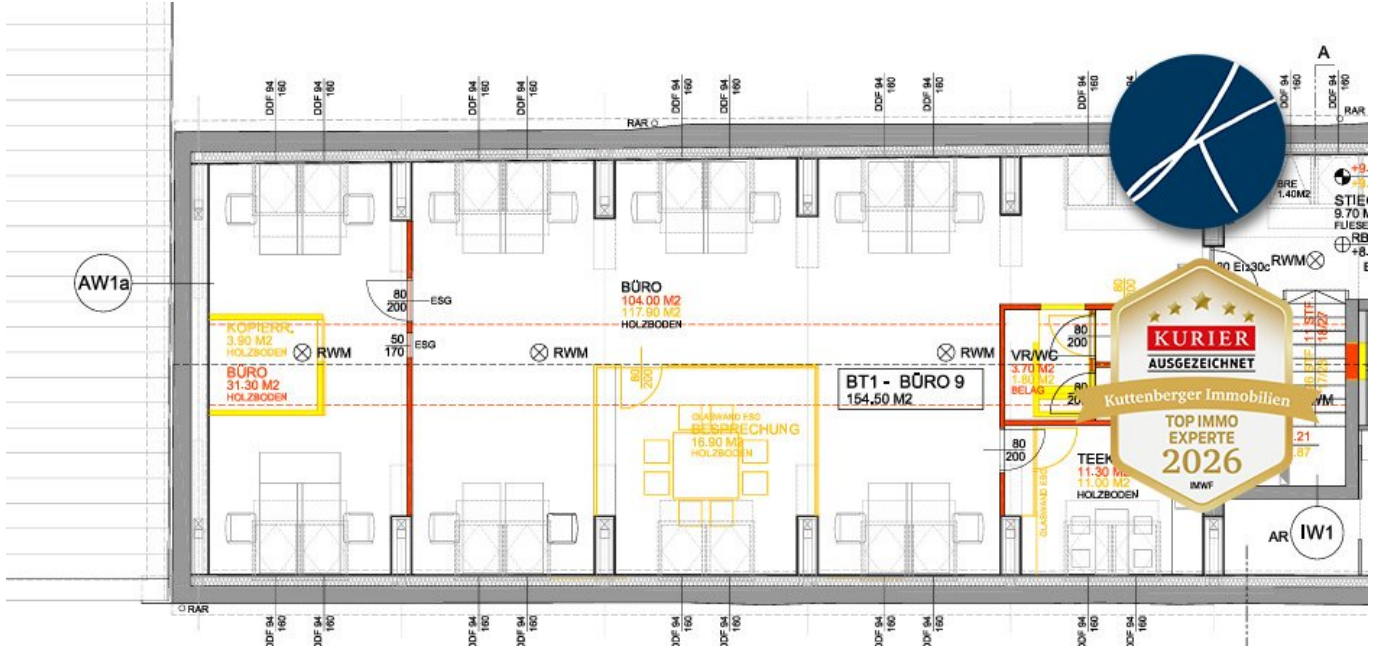
### Maximilian Hieke

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 Verfügung.





# Objektbeschreibung

## Klimatisiertes DG-Büro mit PARKPLÄTZEN

Nur **3 Minuten von der Kremser Innenstadt entfernt**, gelangt dieses besonders **helle** und **klimatisierte** DG-Büro zur Vermietung. Ebenso ist der Kremser Bahnhof in unmittelbarer Nähe

Lichtdurchflutet schafft es eine angenehme Arbeitsatmosphäre, zudem bietet die großzügige Fläche genügend Platz für Sie und Ihre Mitarbeiter.

### Raumaufteilung:

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

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

Genügend Steck- und Netzwerkdosen ermöglichen es, mehrere Arbeitsplätze vollständig auszustatten.

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

### 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 €1.864,08.

Zzgl. 20% USt beträgt die **Gesamtmiete** somit **€2236,90**.

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 250m<sup>2</sup> 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](http://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