

**Büro/Geschäftslokal in stark frequentierter Zentrums-
lage mit 48 m²**



Objektnummer: 493

Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dietlstraße 2
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	48,27 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	727,12 €
Kaltmiete	830,67 €
Miete / m ²	15,06 €
Betriebskosten:	103,55 €
USt.:	166,14 €
Provisionsangabe:	

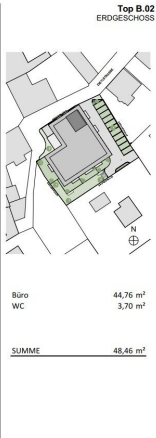
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler

SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels





A portrait of a man with short brown hair and a beard, smiling. He is wearing a dark blue blazer over a white t-shirt. The background is dark with a geometric, textured pattern.

SPERER
Immobilien

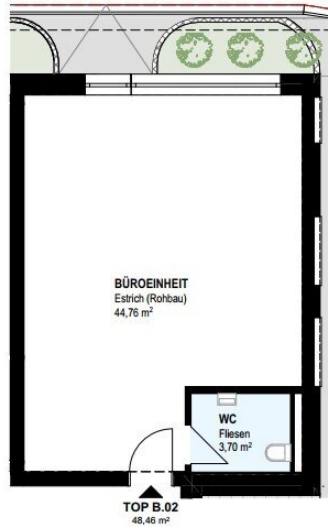
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

Unsere Leistungen:

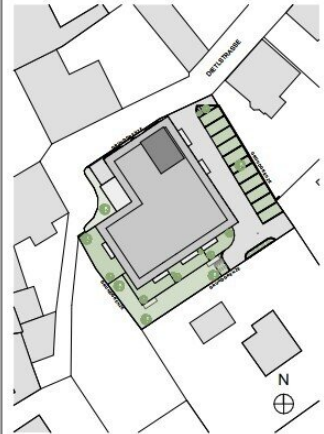
- » Punktgenaue Bewertung
- » Top Vermarktung
- » Professionelle Abwicklung

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com



Top B.02
ERDGESCHOSS



Büro	44,76 m ²
WC	3,70 m ²
SUMME	48,46 m²

Objektbeschreibung

Attraktive Geschäftsadresse mit individueller Gestaltungsmöglichkeit

In ausgezeichneter Lage, nur wenige Schritte vom Stadtplatz von **4560 Kirchdorf an der Krems**, befindet sich dieses moderne Büro- bzw. Geschäftslokal in der **Dietlstraße 2**. Die rund **48 m² große Erdgeschossfläche** bietet ideale Voraussetzungen für Büro-, Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Glasfront mit repräsentativem Eingangsportal**, die nicht nur für helle, freundliche Räumlichkeiten sorgt, sondern auch eine ausgezeichnete Präsentations- und Werbefläche für Ihr Unternehmen bietet.

Das Objekt ist im **Edelrohbau** hergestellt und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Geschäftsräumlichkeiten weitgehend nach Ihren individuellen Anforderungen zu gestalten. Bis zur Übergabe wird auf Kosten des Vermieters ein hochwertiger **Bodenbelag (Parkett oder Fliesen)** verlegt, alternative Beläge auf Anfrage möglich. Darüber hinausgehende Ausstattungswünsche können nach Vereinbarung berücksichtigt werden.

Ein **KFZ Frestellplatz** ist bereits im Mietangebot inkludiert. Weitere Stellplätze bei Verfügbarkeit auf Anfrage möglich.

Highlights Büro/Gewerbefläche Top 2 / Erdgeschoss (EG)

- ca. **48 m²** Nutzfläche
- Repräsentative **Erdgeschosslage**
- Großzügige **Glasfront mit Auslage** und hoher Werbewirksamkeit
- Zentrumsnahe Lage, nur wenige Gehminuten vom Stadtplatz
- Flexible Nutzung als Büro, Praxis oder Geschäftslokal
- Individuelle Ausstattungsoptionen nach Vereinbarung

- **1 Frestellparkplatz inklusive**, weitere Stellplätze auf Anfrage

Die Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind in der angeführten Gesamtmiete noch nicht berücksichtigt, diese Kosten sind verbrauchsabhängig und werden direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben und abgerechnet.

Die **Befristungsdauer** sowie ein Kündigungsverzicht können ggf. nach Vereinbarung angepasst werden.

Optional besteht die Möglichkeit einer **Miete mit Kaufoption**. Gerne informieren wir Sie auf Anfrage über die Rahmenbedingungen und individuellen Möglichkeiten.

Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage !

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

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 <25m

Apotheke <100m

Klinik <425m

Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <3.850m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <125m

Sonstige

Bank <25m

Geldautomat <25m

Post <50m

Polizei <125m

Verkehr

Bus <150m

Autobahnanschluss <3.425m

Bahnhof <675m

Flughafen <3.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap