Büro/Geschäftslokal in stark frequentierter Zentrumslage 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 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	608,20 €
Kaltmiete	711,75 €
Miete / m²	12,60 €
Betriebskosten:	103,55 €
USt.:	142,35 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler

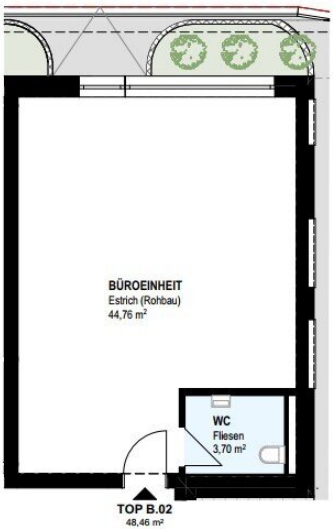
SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels

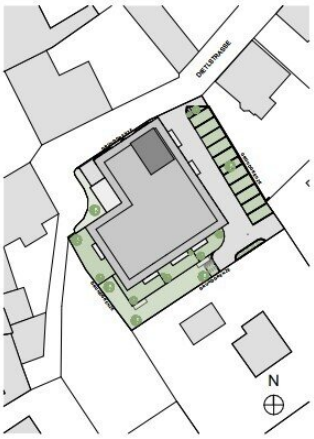

WOHNUNGEN
& BÜROS
ZU VERKAUFEN
SPERER
07242 30 60 30
sperer-immobilien.at





Top B.02
ERDGESCHOSS





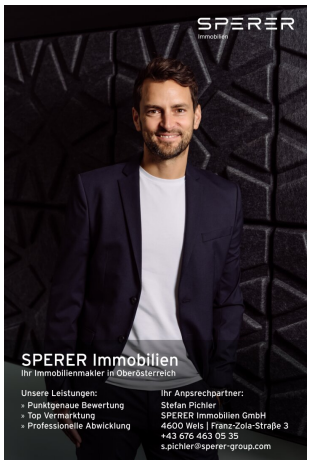
Büro	44,76 m²
WC	3,70 m²
SUMME	48,46 m²

M 1:100
0 5 10 m

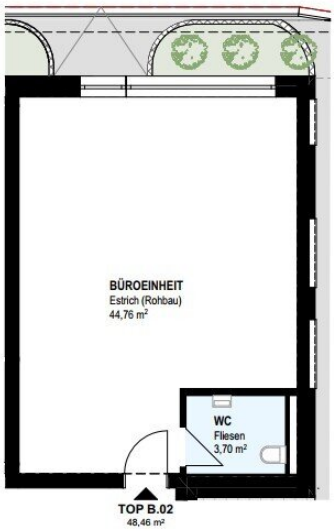


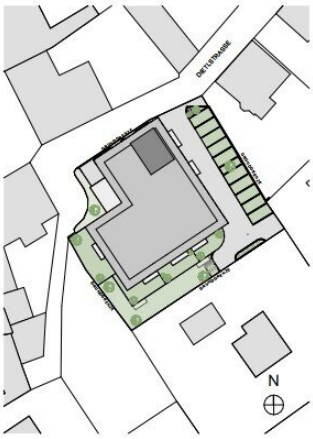



WOHNUNGEN
& BÜROS
ZU VERKAUFEN
SPERER
07242 30 60 30
sperer-immobilien.at
10
Hier gilt die
STVO
2,1 m


SPERER
immobilien
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich
Unsere Leistungen:
» Punktgenaue Bewertung
» Top Vermarktung
» Professionelle Abwicklung
Ihr Anpsrechpartner:
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 m²
WC	3,70 m²
SUMME	48,46 m²

M 1:100
0 5 10 m

Objektbeschreibung

JETZT: 1. MONAT MIETFREI

Bei Abschluss eines Mietvertrages ist der **1. Monat des Mietverhältnisses mietfrei**. Im ersten Monat ist keine Miete zu bezahlen – lediglich die Betriebskosten sind vom Mieter zu tragen.

Aktion gültig bis auf Widerruf.

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 Freistellplatz** 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 Freistellparkplatz 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