

**Moderne Praxis 163m² in Kirchdorf, neuwertig, KfW 40,
Fußbodenheizung, Carport!**



Objektnummer: 4417/1773

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuhand und
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Gaisbauer-Straße
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	2027
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	61,02 m ²
Heizwärmebedarf:	A++ 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	330.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



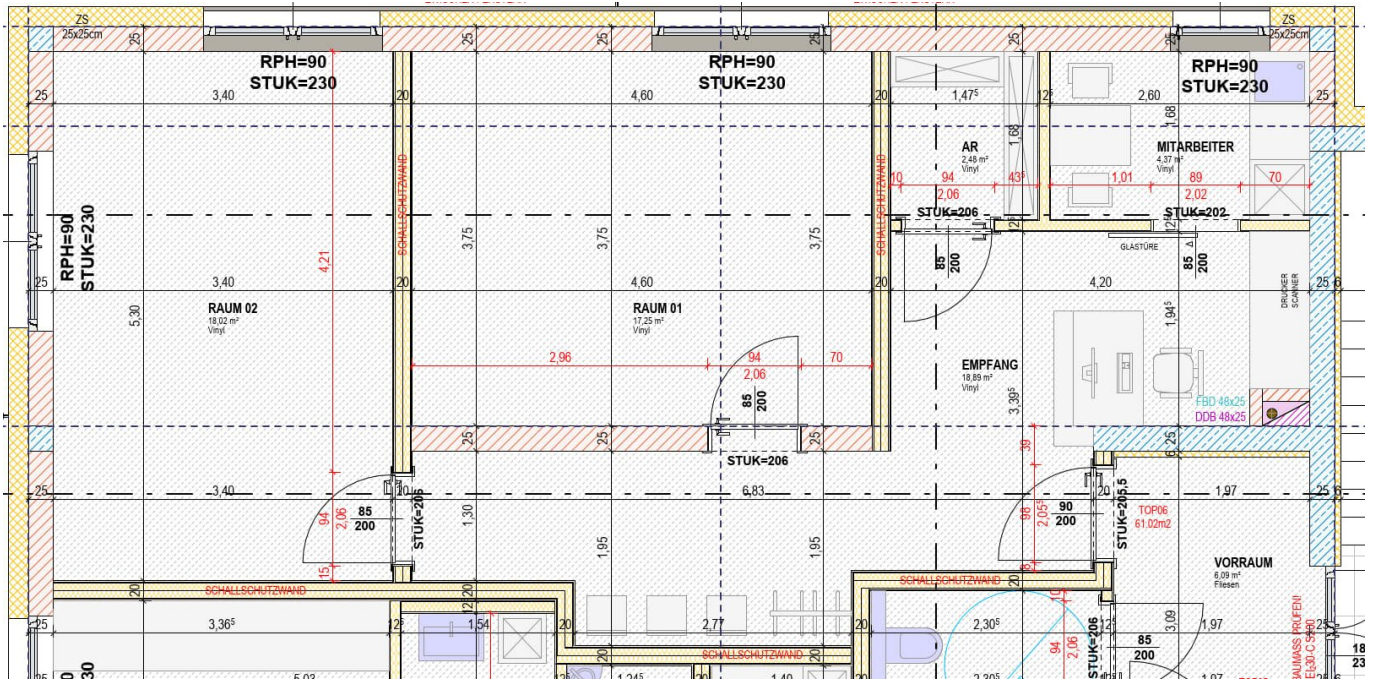
Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

Neuwog Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

H +43 664 88168078

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





[illegible]

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu Ihrem neuen Praxis- oder Büroraum in 4560 Kirchdorf an der Krems – einer modernen und neuwertigen Immobilie, die keine Wünsche offenlässt. Mit großzügigen 163,27 m² bietet diese Einheit ausreichend Platz, um Ihre beruflichen Ambitionen optimal umzusetzen und Ihren Kunden oder Patienten eine ansprechende Atmosphäre zu bieten.

Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise als KfW-Effizienzhaus 40. Modernste Technik wie Fernwärme und eine behagliche Fußbodenheizung sorgen nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern auch für niedrige Betriebskosten. Ein Lastenaufzug erleichtert den Transport von schweren Materialien oder Geräten, während der praktische Carport den Mitarbeitern und Besuchern komfortable Parkmöglichkeiten bietet.

Das Flachdach und die integrierten Rollläden unterstreichen das zeitgemäße Design und garantieren optimale Lichtverhältnisse sowie Schutz vor Sonneneinstrahlung. Die sehr gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe ermöglicht Ihren Kunden und Mitarbeitern eine bequeme Anreise – egal ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für alle, die kurze Wege schätzen: Ärzte, Apotheken, Klinik und Krankenhaus befinden sich in direkter Umgebung, ebenso wie Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei. Diese Infrastruktur sorgt nicht nur für eine hohe Lebensqualität, sondern auch für eine attraktive Umgebung für Ihre Praxis oder Ihr Büro.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, sich in Kirchdorf an der Krems in einer topmodernen Immobilie mit zahlreichen Annehmlichkeiten und einer herausragenden Lage zu etablieren. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses Objekts – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <500m

Klinik <50m

Krankenhaus <925m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <4.225m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <425m

Geldautomat <425m

Post <425m

Polizei <400m

Verkehr

Bus <150m

Autobahnanschluss <3.800m

Bahnhof <975m

Flughafen <3.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap