# ORDINATION - praktizieren auf höchstem Niveau!




gut erreichbar

## Objektnummer: 1068/4918

## Eine Immobilie von Traunsee Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis - Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4810 Gmunden |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Bürofläche:** | 235,00 m² |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,57 |
| **Kaltmiete (netto)** | 4.200,00 € |
| **Kaltmiete** | 4.200,00 € |

**Provisionsangabe:**

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

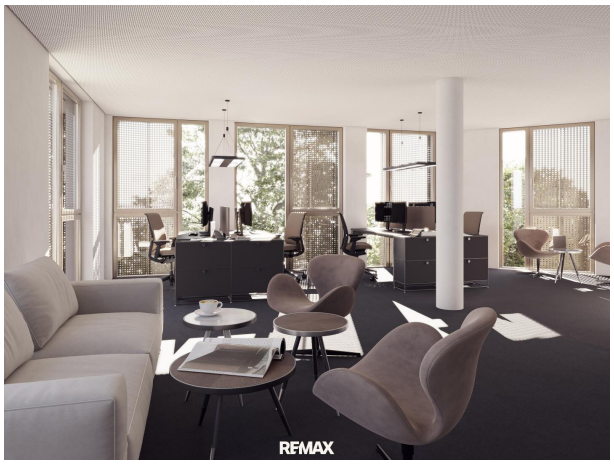
**Wolfgang Hechfelner**

Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232
H +43 699 17 89 23 20
F +43 7612 89 232-30

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


SEP
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

# OG 1




Im ersten Obergeschoss befindet sich die größte Bürofläche mit rund 235 m². Sie bietet Platz für mehrere Büroräume, eine Meetingzone, eine Business-Lounge und eine Teeküche. Zusätzlich steht eine große Terrasse für Pausen und Meetings im Freien zur Verfügung. Die Räumlichkeiten sind individuell nach Kundenwunsch planbar.

TOP 2

| | |
|---|---|
| Besprechung 1 | 33,36 |
| Büro 1 | 23,18 |
| Büro 2 | 17,01 |
| Büro 3 | 20,14 |
| Büro 4 | 24,61 |
| Büro 5 | 26,70 |
| Büro Allgemein | 76,77 |
| Teeküche | 14,73 |
| **Gesamtfläche** | **235,48 m²** |
| Terrasse | 40,73 |

# OG 2

Das zweite Obergeschoss bietet Büroflächen in 3 unterschiedlichen Größen. Die Räume verfügen über ein ausgereiftes Innenarchitektur-Konzept, in dem Einzel- und Doppelbüros, Meeting- und Besprechungszonen und Loungebereiche Platz finden. Eine individuelle Planung ist möglich.






TOP 3

| | |
|---|---|
| Besprechung 1 | 33,51 |
| Büro 1 | 26,98 |
| Büro 2 | 14,83 |
| Büro 3 | 13,93 |
| Büro Allgemein | 73,08 |
| Teeküche | 8,09 |
| **Gesamtfläche** | **170,42 m²** |

TOP 4

| | |
|---|---|
| Besprechung 1 | 43,26 |
| Büro 1 | 17,23 |
| Büro 2 | 17,42 |
| Büro 3 | 20,16 |
| Büro Allgemein | 61,36 |
| Gang | 18,11 |
| Teeküche | 8,09 |
| **Gesamtfläche** | **185,63 m²** |

TOP 5

| | |
|---|---|
| Besprechung 1 | 49,94 |
| Büro 1 | 20,47 |
| Büro 2 | 22,38 |
| Büro 3 | 22,38 |
| Büro 4 | 22,38 |
| Büro Allgemein | 84,89 |
| Teeküche | 14,69 |
| **Gesamtfläche** | **237,03 m²** |

RE/MAX

# Tiefgarage




Die Tiefgargage ist großzügig dimensioniert und bietet ausreichend Platz für 35 Stellplätze. 4 Parkplätze sind zusätzlich mit E-Ladestationen ausgestattet. Der Lift verbindet alle Ebenen, Barrierefreiheit ist somit gegeben.

# EG




Das Erdgeschoss bietet straßenseitig einen windgeschützten Zugang und über das repräsentative Foyer gelangt man mit dem Lift bequem auf alle Ebenen. Für Besucher steht ein überdachtes Parkdeck mit 16 Stellplätzen zur Verfügung.



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Willkommen im Business Level!

Hier werden Sie gesehen. Verwirklichen Sie Ihren Traum und starten Sie neu durch!

Modernste Büroflächen, barrierefrei - ein Lift verbindet alle Ebenen

Begrünter Atrium-Innenhof und bepflanzte Brücke

Terrassengarten an der Rückseite

Tiefgarage mit 24 Parkplätzen

16 Freistellplätze für Besucher

E-Auto-Ladestation

Zentralschließanlage und LOXONE Steuerung für Allgemeinbereiche

Sonnenschutz, teilweise durch Lochblech-Fassade oder Raffstore

Nachhaltiges Heizsystem mittels Wärmepumpe

Kühlung mittels Betonkernaktivierung und Estrich

Haustechnik mit hohen Anspruch an Ökologie und Wirtschaftlichkeit (Photovoltaik)

Glasfasertechnik für schnelles Internet

Sie brauchen mehr Platz? Noch können Sie Ihre eigene Ideen mit einbringen.....

Die im Expose dargestellte Variante dient lediglich als Beispiel und ist nicht im Preis inkludiert.

Fordern Sie Ihr persönliches Expose an! Miete netto + gesetzl. Ust

Sie werden überrascht sein. Ich freue mich von Ihnen zu hören.

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 <1.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap