

**275 m² Praxis / Büro in Pregarten! Ärzte & Therapeuten
willkommen**



Gebäudeansicht

Objektnummer: 2713_7373

Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gutauerstraße 42
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4230 Pregarten
Nutzfläche:	274,50 m ²
Bürofläche:	274,50 m ²
Zimmer:	10
WC:	4
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Gesamtmiete	3.425,76 €
Kaltmiete (netto)	2.333,25 €
Kaltmiete	2.854,80 €
Provisionsangabe:	

3.00 MM

Ihr Ansprechpartner



Claudio Feistritzer

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG
Promenade 9
4020 Linz

H +43 664 / 12 88 000









Gesamtnutzfläche: ca. 139,00 m²

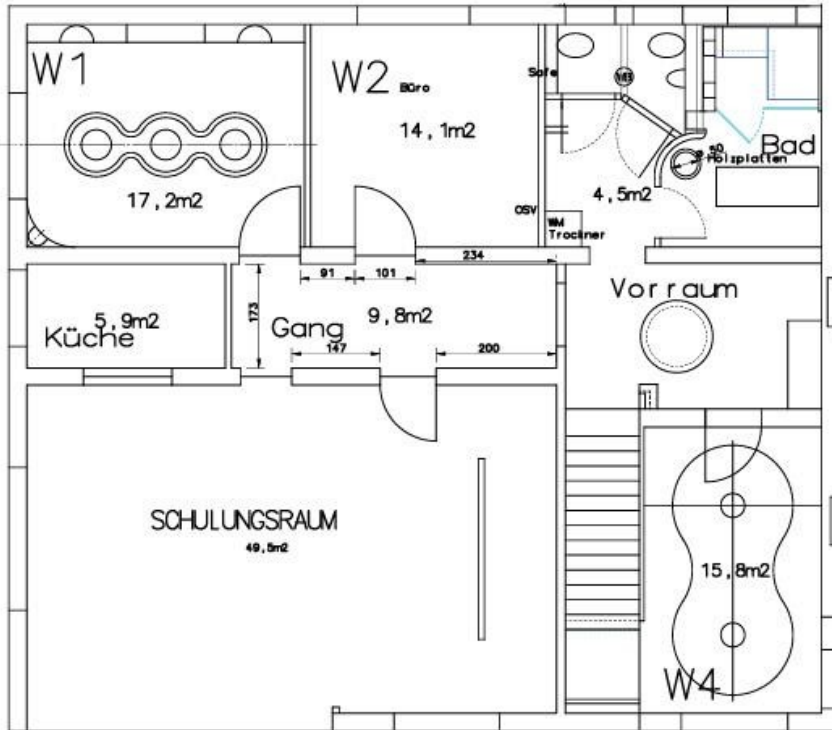


ORDINATION / BÜRO

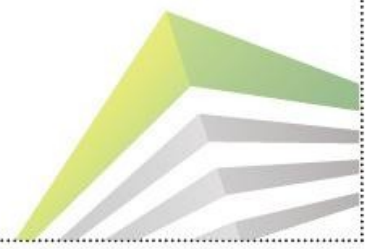
Gutauerstraße 42, 4230 Pregarten

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. **KEIN MASSSTAB!**

1.0G
EG



© ARCHITEKTAS.GZ/2023



Gesamtnutzfläche: ca. 135,50 m²

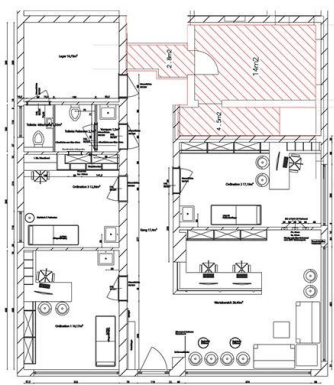


ORDINATION / BÜRO

Gutauerstraße 42, 4230 Pregarten

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. **KEIN MASSSTAB!**

1.0G
EG



© ARCHITEKTAS.GZ/2023



Objektbeschreibung

ORDINATION - THERAPIE - TRAINING - WELLNESS QUICKFACTS Nutzfläche gesamt: ca. 274,5 m² Raumaufteilung: laut Plan, veränderbar Stockwerk: EG, 1. OG Parkplätze: 4 inklusive, zusätzliche Parkplätze zu je € 30,00 netto monatlich anmietbar WC Anlagen: 4 Nettomiete / m²: ab € 8,50 Bezugstermin: nach Vereinbarung **OBJEKTBSCHREIBUNG** Diese sofort verfügbare Ordinations- oder Bürofläche ist unterteilt in eine ca. 135,56 m² ebenerdige Einheit und eine ca. 139 m² Einheit im 1. OG. Das Erdgeschoss wurde bisher als Ordination genutzt und verfügt über einen großzügigen Empfangs- und Wartebereich, 4 Ordinationsräume (mit Anschlüssen für Handwaschbecken), Sanitärräume und einen Labor/Lageraum. Das 1. Obergeschoss erreicht man über einen Stiegenaufgang welcher bereits mit einem Treppenlift ausgestattet ist. Die attraktiv gestaltete Fläche ist unterteilt in einen Vorraum, einen offenen Empfangsbereich, 2 geschlossene Behandlungszimmer, einen großzügigen Schulungsraum mit Panoramafenster sowie ein Soledampfbad. Die Nutzung dieser Einheit ist vielseitig und bietet sich auch für eine Gemeinschaftspraxis für Masseure und Therapeuten ausgezeichnet an. Inkludiert in der Miete sind 4 Parkplätze vor dem Gebäude und es können weitere Frestellplätze zu je € 30,00 netto monatlich angemietet werden. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Das Kompetenzzentrum an der Gutauer Straße liegt ca. 1 km vom Stadtplatz Pregarten entfernt. Eine öffentliche Bushaltestelle ist in wenigen Schritten erreichbar. Parkplätze sind direkt vor dem Objekt vorhanden. **AUSSTATTUNG** Zustand: gut Boden: PVC, Parkett Fenster: offenbar Sonnenschutz: innen Decke: abgehängt Beleuchtung: teilweise vorhanden Teeküche: vorhanden **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: ab € 8,50 / m² / Monat Gesamtmiete: € 2.333,25 / Monat Betriebskosten: € 1,90 / m² / Monat Gesamtbetriebskosten: € 521,55 / Monat Heizkosten: nach Verbrauch Strom: nach Verbrauch Befristung: nach Vereinbarung Kautio: 3 BMM Provision: 3 BMM Zögern Sie nicht uns bei etwaigen Rückfragen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungs- bzw. Beratungstermines zu kontaktieren. Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung! Ihr Ansprechpartner: Herr Claudio Feistritzer (0664 / 12 88 000 bzw. 0732 / 77 0 88 5-22) PS: Zahlreiche weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter www.projektas.at Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter www.projektas.at Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2333,25	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	521,55	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	570,96	

Gesamtbetrag € 3425,76

Heizwärme 26.0
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Hei B
zwärmebed
arf:
Faktor Ges 0.93
amtenergie
effizienz:
Klasse B
Faktor Ges
amtenergie
effizienz: