

**Repräsentativer Bürostandort im Zentrum von  
Straßwalchen zu vermieten!**



Kompressorraum

**Objektnummer: 3855\_143**

**Eine Immobilie von RE/MAX Now**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 200,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.529,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.890,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Bernhard Frauenschuh**

RE/MAX Now  
Hauptstraße 56  
5202 Neumarkt am Wallersee

H +43664 2110850

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





## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Bürogebäude in Straßwalchen bietet die perfekte Arbeitsumgebung für Ihr Unternehmen. Mit einer Bruttomiete von nur € 2.160,- erhalten Sie ein hervorragend ausgestattetes Büro, das sich durch eine zentrale Lage auszeichnet. Die großen Fensterfronten lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Der grauschwarze Filzteppichboden trägt zusätzlich zur Gemütlichkeit und Professionalität bei. Highlights - Lift, ca. ab Okt. 2024 - Zentral gelegen: Das Büro befindet sich in bester Lage in Straßwalchen, mit optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. - Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe: Für entspannte Mittagspausen oder schnelle Besorgungen. - Große und lichtdurchflutete Räume: Die großzügig geschnittenen Räume bieten viel Tageslicht und schaffen eine produktive Arbeitsumgebung. - Küche: Eine voll ausgestattete Küche mit einem praktischen klappbaren Tisch steht dem Personal zur Verfügung, ideal für Pausen. Hard Facts - ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche - Küche vorhanden - Bruttomiete: 2.160,- € - 2 x WC und 1 x Dusche vorhanden - Kautions: 3 Bruttomonatsmieten - Mietvertrag: 5 Jahre - Provision: laut Maklerverordnung Um das Gebäude herum steht die Kurzparkzone der Gemeinde für Besucher zur Verfügung. Lage Straßwalchen, eine charmante Gemeinde im Flachgau, liegt strategisch günstig an der Grenze zu Oberösterreich und bietet Mitarbeitern aus verschiedenen Regionen einen angenehmen Arbeitsweg. Die Nähe zur Stadt Salzburg (ca. 25 km entfernt) erweitert das Freizeit- und Geschäftspotenzial erheblich. Straßwalchen ist zudem hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden, mit regelmäßigen Zug- und Busverbindungen nach Salzburg, Linz und andere Städte. Die gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sorgt für eine hohe Lebensqualität und eine ausgeglichene Work-Life-Balance. Sichern Sie sich jetzt diese attraktiven Büroräumlichkeiten und profitieren Sie von einer erstklassigen Lage! Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Miet € 1800 zzgl  
e 20%  
USt.

Betri € 90 zzgl  
ebesk 10%  
oste USt.  
n

Heiz € 225 zzgl  
koste 20%  
n USt.  
Ums € 414  
atzst  
euer

-----  
-----

-----  
Gesamte 2529  
mtbe  
trag

-----  
-----

-----  
Heiz 200.  
wär 0 kW  
meb h/(m<sup>2</sup>  
edarfa)  
:  
Klas C  
se H  
eizw  
ärme  
beda  
rf: