

**Helles Büro in zentraler Lage \*EG & 1.OG insg. 4 Räume\***



EG Büro 31,31m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 3828\_10**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4100 Ottensheim
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,71
Gesamtmiete	976,00 €
Kaltmiete (netto)	880,00 €
Kaltmiete	976,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



**Carina Öttl**

RE/MAX Joy in Linz-Urfahr  
Hauptstraße 69  
4040 Linz









## Objektbeschreibung

Sie haben eine Geschäftsidee - wir haben die Räumlichkeiten dafür!!! Helle Büro-, Therapie- oder Geschäftsflächen mit TOP Ausstattung in zentraler Lage in Ottensheim, direkt an der B127 und nahe des Bahnhofs Ottensheim gelegen. Insgesamt stehen 110 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen zur Verfügung, die sich wie folgt aufteilen: ERDGESCHOSS: Vorraum: 5,32 m<sup>2</sup> WC: 1,74 m<sup>2</sup> Büro inkl. AR: 31,31 m<sup>2</sup> 1. OBERGESCHOSS: Vorplatz im Treppenhaus: 5,28 m<sup>2</sup> Empfang/Büro: 13,20 m<sup>2</sup> Büro: 15,09 m<sup>2</sup> Büro inkl Küche/Kaffeeküche: 30,49 m<sup>2</sup> WC/Dusche: 3,55 m<sup>2</sup> Es stehen hier 4 helle Räume zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können. RAUMAUFTEILUNG / AUSSTATTUNG: EG: über zwei Stufen erreichen Sie dieses helle Büro in toller Lage und betreten den Vorraum. Im Anschluss finden Sie einen sonnendurchfluteten großen Raum mit angeschlossenen Abstellraum. OG: das Obergeschoss verfügt über einen repräsentativen Empfangsbereich mit angeschlossenen Chefbüro, Jalousien zur Beschattung inklusive. Im Fußboden sind Steckdosen eingelassen. Eine weitere Besonderheit ist das WC/Bad im OG. Dieses ist zusätzlich ausgestattet mit einem Pissoir und einer Dusche inkl. Massagefunktion. Eine voll ausgestattete Küche mit E-Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler inkl. Barbereich ist im Büro integriert. Anschlüsse (Verrohrung) für eine Klimaanlage sind vorhanden. Sie benötigen lediglich die Anlage selbst. Es sind 3 Parkplätze vor dem Haus, die man dazu mieten kann (à 40 € brutto / Monat). Weitere Parkplätze befinden sich im Bereich des Bahnhofes. Gegensprechanlage inkl. Türöffner vorhanden. Das Gebäude wurde 2011 frisch renoviert und ist in einem ausgezeichneten Zustand. Die gesamten Betriebskosten (bemessen am Vormieter) betragen 96 € / Monat. 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. 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:

Miete	€	880
Betriebskosten	€	96
en		
Umsatzsteuer	€	0
r		

---

Gesamtbetrag	€	976
--------------	---	-----

---

Heizwärmebedarf: 43.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B

Faktor Gesa 0.71  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse A  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: