

# **ERSTBEZUG! Topmodernes Betriebsobjekt in Krems - TOP 2**



Visualisierung\_1

**Objektnummer: 2442\_2277**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	273,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	4.368,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.640,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.640,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner

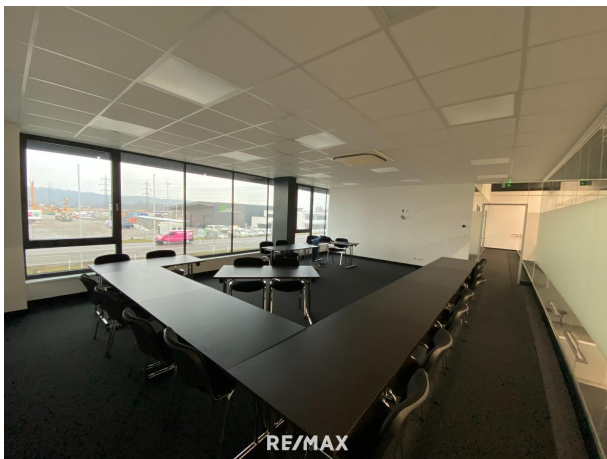


### **Christoph Czamutzian, Akad. IM**

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

H +436645132233

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





## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! Topmodernes Betriebsobjekt in Krems - TOP 2 Sie sind auf der Suche nach einem neuen Geschäftsstandort mit zentraler Verkehrsanbindung? Dann ist dieser Standort im Kremser Gewerbepark genau das Richtige für Sie! Die Gestaltungsmöglichkeit ist sehr vielseitig. Ob als Geschäftslokal, Firmenstandort mit ausreichend Lagermöglichkeiten oder auch als Büroräumlichkeit mit Werkstattbereich. Das Objekt ist Individuell für Ihre Anforderungen anpassbar. Die Gestaltung der beiden Einheiten wird sehr modern und geschmackvoll umgesetzt, sodass der klassische Lagerhallenstil verschwindet und Ihr Betrieb sich zeitgemäß und modern präsentiert. Angeboten werden 2 topmoderne Einheiten mit einer Basis Größe je Einheit von ca. 273m<sup>2</sup> (L14 x B19,5). Die Nasseinheit für Toiletten in der Größe von ca. 7m<sup>2</sup> kommt hier noch dazu. Das Objekt wird nach den modernsten Vorgaben der Hallenbauweise erreicht und bietet eine Vielzahl an weiteren Gestaltungsmöglichkeiten. Es stehen pro Einheit zwei Einfahrtstore mit einer Höhe von ca. 4,5m und ein verglastes Eingangsportal für den Personenzugang zur Verfügung. Innen können beliebige Erweiterungen oder auch Unterteilungen vorgenommen werden. So besteht z.B. die Möglichkeit die Hauptfläche so zu unterteilen, dass eine eigenständige z.B. Arbeitshalle (L14 x B6,5) und eine Geschäftsfläche für Lager, Kundenschaumraum, Mitarbeiterbereiche entsteht. Die ausgegliederte Halle könnte im Bedarfsfall auch als eigenständige EH konzipiert werden, da Kanal und Wasser für die Versorgung dieser, getrennt zur Verfügung steht. Eine andere Option wäre, dass Lager oder Mitarbeiterbereiche eine Etage höher konzipiert werden. Aufgrund der modularen Bauweise und der Gesamthöhe des Gebäudes, kann eine Zwischenebene für diese Anforderungen eingezogen werden. (Änderungen und Erweiterungen sind immer nach Rücksprache und Freigabe durch den verantwortlichen Hallentechniker und Vermieter umsetzbar). Der Hallenboden ist für Betriebsstätten und Schwerlast geeignet. Das Betriebsgebäude wird mittels modernster Heiz-/Kühltechnik über den Fußboden beheizt/gekühlt, sodass für die Mitarbeiter und die Kunden ein angenehmes Raumklima gegeben ist. Das hierfür notwendige Akonto ist zur angegebenen Miete noch hinzuzurechnen und wird der Erstschätzung ca. EUR 600,-/inkl. betragen. Die Betriebskosten in der Höhe von ca. EUR 500,-/brutto sind in der angegeben Gesamtmiete bereits inkludiert. Natürlich bedarf es für einen modernen Betriebsstandort auch ausreichend Platz für Kunden- und Mitarbeiterparkplätze sowie Rangierflächen für die Betriebslogistik. Für die sportlichen Mitarbeiter steht ein Fahrradunterstand zur Verfügung. Der Gebäudekomplex soll laut Planung Ende 1. Quartal 2025 fertig gestellt sein. Verkehrsanbindung: Aufgrund der zentralen Lage bietet Ihnen dieser moderne Standort eine sehr rasche Anbindung in das Stadtzentrum von Krems, die S5 nach Wien, die S33 nach St. Pölten und die B37 ins Waldviertel. Ich freue mich Ihnen Ihren neuen topmodernen Geschäftsstandort in Krems präsentieren zu dürfen! Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sie können jedoch während der gesamten Vermarktungszeit alle relevanten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage unter [www.remax.at/2442-2277](http://www.remax.at/2442-2277) online nachlesen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 78.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf: