

## Premium Büro Praxis in Spitzenlage: Ihr Erfolgsstandort



Ihr Erfolgsstandort

**Objektnummer: 1616\_2625**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4591 Molln
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	510,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	370,00 €
<b>Kaltmiete</b>	425,00 €

## Ihr Ansprechpartner

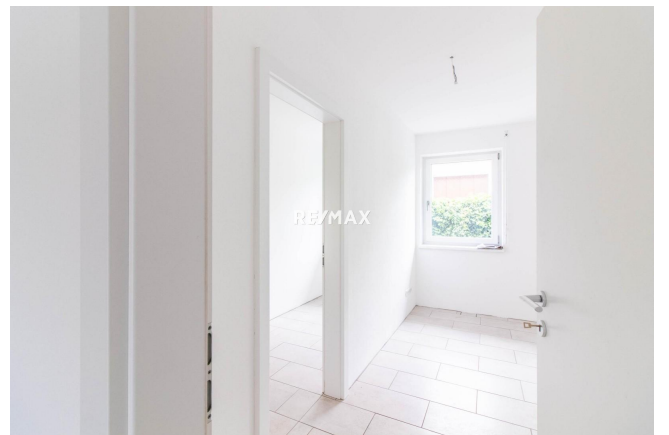


### Gerhard Graßegger

RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 7582 61267 12  
H +43 676 84 61267 12

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









## Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Büro- oder Ordinationsfläche befindet sich in einem Wohn-Geschäftshaus mitten im Herzen des Ortes. Mit Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus ist die Erreichbarkeit für Kunden und Klienten ideal. Molln liegt im südlichen Oberösterreich und ist Teil des Nationalparks Kalkalpen. Die Gemeinde befindet sich im Bezirk Kirchdorf an der Krems. Der Ort ist gut an das regionale Straßennetz angebunden, wodurch eine schnelle Erreichbarkeit sowohl aus Richtung Linz als auch aus Steyr gewährleistet ist. Die Nähe zur Autobahn A9 (Pyhrn Autobahn) erleichtert zudem den Zugang für Kunden und Geschäftspartner. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, einer soliden Infrastruktur und der beeindruckenden Naturkulisse macht diesen Ort besonders attraktiv. Das Objekt, in Top Lage, liegt im Erdgeschoss und bietet eine geschickte Raumaufteilung mit insgesamt drei Räumen. Der Eingangsbereich führt direkt in ein Wartezimmer; ein großer Raum mit rund 21 m<sup>2</sup> eignet hervorragend als Hauptarbeitsbereich; der kleinere mit rund 8m<sup>2</sup> - kann vielseitig genutzt werden; das separate WC rundet die Immobilie ab; Die Beheizung erfolgt über die Fernwärme, und wird direkt abgerechnet. Zögern Sie nicht, diese top Lage mitten im Ort für Ihr Geschäft zu nutzen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	370	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	55	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	85	

---

Gesamtbetrag	€	510	
--------------	---	-----	--

---

Heizwärmebedarf: 45.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.71

effizienz:

Klasse Faktor GesamA

tenergieeffizienz:

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz  
Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten ! Geben Sie Ihren  
Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw office@remax-kirchdorf.at bekannt  
und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.