

**Im Herzen der Gemeinde: optimale Büro- oder  
Praxisräumlichkeiten - für den Mieter provisionsfrei -  
Terminbuchungen unter [www.remax.at/1616-2648](http://www.remax.at/1616-2648)**



optimale Büro- oder Praxisräumlichkeiten

**Objektnummer: 1616\_2648**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4542 Nußbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,24
<b>Gesamtmiete</b>	782,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	470,00 €
<b>Kaltmiete</b>	551,67 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Egon Graßegger

RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 7582 61267 22  
H +43 676/846126722  
F +43 7582/61267-15

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







## Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Büro oder der eigenen Praxis. Hier, wo das Dorfleben pulsiert, finden Sie Ihren idealen Arbeitsplatz! Nußbach Landgemeinde mit ca. 2300 Einwohnern; solide Infrastruktur mit einem Lebensmittelgeschäft, Gastronomie, Banken, medizinischer Grundversorgung und zahlreichen landwirtschaftlichen Direktvermarkter; gesunder Wirtschaftsraum auch mit etlichen etablierten, international tätigen Unternehmen; Kindergarten und moderne Volksschule mit Nachmittagsbetreuung; umfangreiches Arbeits- und Freizeitangebot; zentrale Lage mit kurzen Wegen, in nur 10 Minuten in die Bezirkshauptstadt Kirchdorf, nach Kremsmünster oder in die Kurstadt Bad Hall; Anschlüsse an die A9-Pyhrnautobahn in rund 12 km; mit Anschluss an die Schnellbahn S4; schnelle Verbindungen in den oberösterreichischen Zentralraum; Wels und Steyr ca. 30 km, Linz ist ca. 50 km entfernt; das ehemalige Gemeindeamt äußerst zentral gelegen, direkt neben der Volksschule und dem Kindergarten; Kirche, Geschäfte, Gemeindeamt und Banken nur wenige Schritte entfernt; Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe; Vorzüge eines optimalen Standorts - alles Wichtige fußläufig erreichbar; das ebenerdige Büro Mitte der 50ziger-Jahre erbaut; ebenerdig mit eigenem, straßenseitiger Eingang; rund 82 m<sup>2</sup> Nutzfläche; flexibel als Ordination, Praxis oder Büro zu verwenden; Raum für individuelle Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten; insgesamt bis zu 3 Büro- oder Behandlungsräume, ein geräumiger Vorraum, ein weiterer Raum als Teeküche oder Aufenthaltsraum, entsprechende Sanitäräumlichkeiten; großzügiger Parkplatz für Sie und Ihre Kunden; große Fenster für eine angenehme Arbeitsatmosphäre; Betriebskosten enthalten die üblichen Kosten der Liegenschaft; Stiegenhausreinigung im Turnus durch die Mieter, beheizt mit Fernwärme, abgerechnet nach Verbrauch; Packen Sie Ihre Kaffeebecher ein und besuchen Sie uns – denn dieses Büro könnte Ihr neuer Lieblingsplatz werden! Melden Sie sich gerne für eine Besichtigung und lassen Sie sich begeistern! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	470	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	81,67	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€	100	zzgl 20% USt.

Umsatzsteuer € 130,33

---

Gesamtbetrag € 782

---

Heizwärme bedarf: 146.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz D  
wärmebedarf:

Faktor Gesa2.24  
mtenergieef  
fizienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
mtenergieef  
fizienz:

Für Rückfragen und weitere Informationen sowie zur Terminvereinbarung für eine Besichtigung erreichen Sie Herrn Ing. Egon Graßegger gerne unter 0676 / 846 126 722 oder 07582 / 61267 - 22.

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.