

## Büro-/Praxisräume mit Altbaucharme



Straßenansicht

**Objektnummer: 2442\_2307**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	152,50 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	152,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,57
<b>Gesamtmiete</b>	1.996,53 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.663,78 €
<b>Kaltmiete</b>	1.663,78 €

## 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.













RE/MAX

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Standort für Ihr Unternehmen? Dieses Büro/Praxis (Altbau) bietet Ihnen auf rund 152 m<sup>2</sup> folgende Räumlichkeiten: - einladender Eingangs-/Wartebereich - vier große Büros (rund 22-29 m<sup>2</sup>) - zwei kleinere Räumlichkeiten (11 und 13m<sup>2</sup>) geeignet als Lagerraum/Archiv - ein WC - ein Aufenthaltsraum (Teeküche vorhanden) Das Büro ist mit Parkettböden ausgestattet (dieser wird noch komplett neu revitailliert), die Fenster wurden bereits auf neue Kunststofffenster (Mehrfachverglasung) getauscht. Alle Räume werden ebenso noch neu ausgemalt. Eine EDV Verkabelung steht ebenfalls zur Verfügung und kann auf den persönlichen Bedarf abgestimmt werden. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt mittels einer Zentralheizung mit Gastherme. Das Objekt befindet sich im ersten Stock eines Mehrparteinhauses, in der Nähe zum Kremser Stadtpark und somit in gut frequentierter Lage. Die angegebene Gesamtmiete versteht sich inkl. Betriebskosten und 20% Umsatzsteuer. Ein unbefristetes Mietverhältnis ist möglich. Bei der angegebenen Miete ist auch zu erwähnen, dass es sich hierbei um einen gestaffelten Mietpreis handelt der sich wie folgt gliedert: ab dem 13. Monat gilt der volle Mietpreis inkl. Steuer und Betriebskosten in der Höhe von EUR 2.179,53. Die Exklusivität des Standorts ist geprägt durch gute Sichtbarkeit, historischen Charme (hohe Räume, Flügeltüren) und die Zentrumsnähe. Vor dem Haus befindet sich eine gebührenpflichtige Kurzparkzone (grüne Zone/ Dauerparkzone), wo Sie immer ausreichend Parkmöglichkeiten finden - Ihre Kunden genießen auch dadurch die rasche An- und Abfahrt zu Ihnen. Überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung vom Potential dieses Standortes! 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/2442-2307](http://www.remax.at/2442-2307) online nachlesen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme181.8  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Hei E  
zwärmebe  
darf:  
Faktor Ges2.57  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse E  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz: