

**Ihr neuer Firmenstandort: modernste Büroflächen für Ihr  
Business!**



**Objektnummer: 1692**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8564 Krottendorf-Gaisfeld
<b>Bürofläche:</b>	153,59 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.073,47 €
<b>Kaltmiete</b>	2.687,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	614,36 €
<b>USt.:</b>	476,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Walter Ofner

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

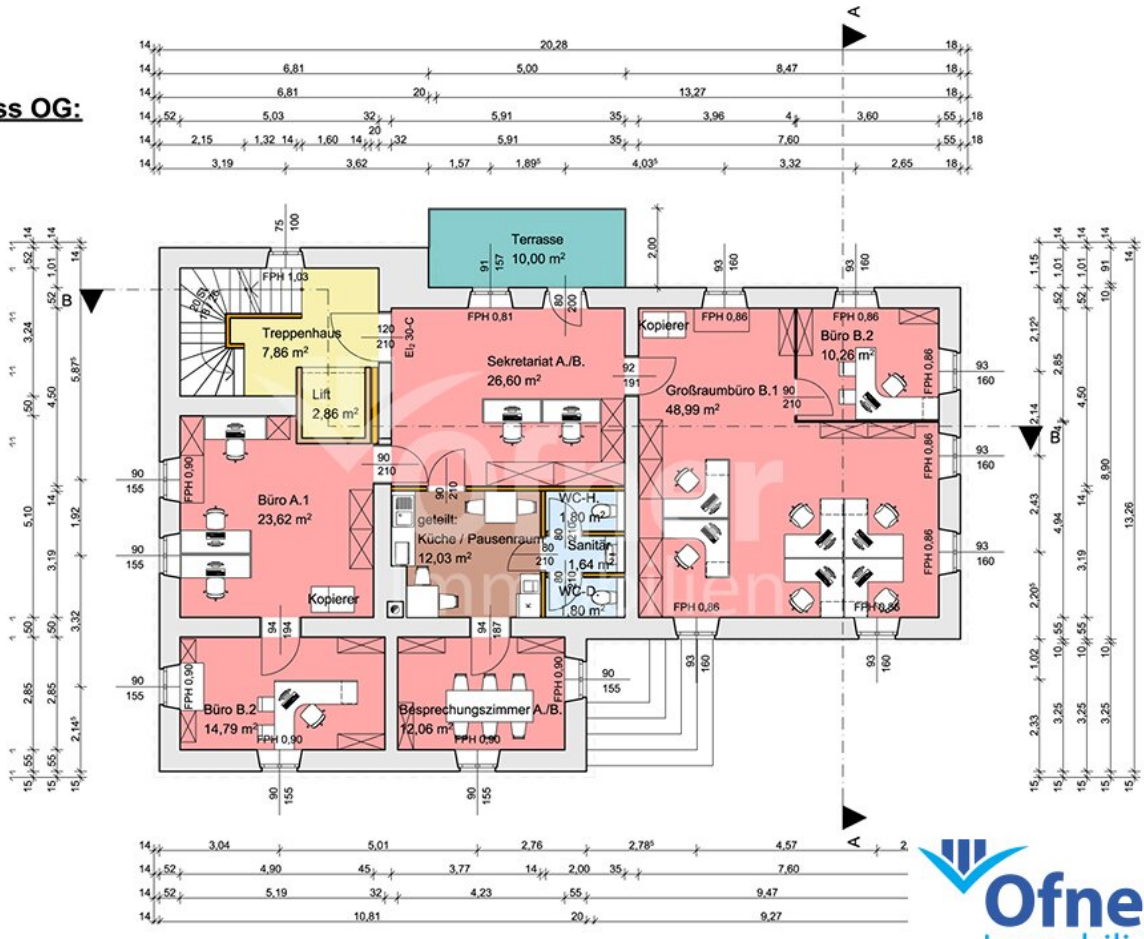
T +43 3142 22892  
H +43 664 1883929

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





**Grundriss OG:**



## Objektbeschreibung

Ihr Business wird aufs nächste Level gehoben: Sie können bald ein topmodernes Büro beziehen und sofort durchstarten!

In Gaisfeld wird in den nächsten Monaten einem geschichtsträchtigen Anwesen aus dem 16. Jahrhundert neues Leben eingehaucht. Das komplette Haus wird derzeit saniert und das neue, vielseitige und zeitgemäße Objekt steht voraussichtlich ab Sommer 2025 seinen neuen Mietern zur Verfügung.

Das Untergeschoß wird einen Gastbetrieb mit Terrasse beherbergen, das Dachgeschoß hat bereits einen Mieter in Aussicht und der gesamte erste Stock wird als Büro-Etage ausgeführt, die man mit dem Lift auch barrierefrei erreicht. Hier sind zwei Varianten angedacht: entweder wird die Fläche als Großraumbüro mit Nebenräumen wie Empfangsraum, drei Büros, Küche und Sanitärräume genutzt oder aufgeteilt in vier eigenständige Büros für beispielsweise Start-Ups, die sich dabei den Empfangsraum, die Küche und die Sanitärräume teilen.

Wir stellen hier die Variante "**Großraumbüro**" näher vor:

Neben dem Empfangsraum mit einer Größe von 26,60 m<sup>2</sup>, der als Sekretariat genutzt werden kann, stehen noch vier Büros, eine Küche und die Sanitärräume zur Verfügung. Die einzelnen Büros haben Größen von **10,26 m<sup>2</sup>, 12,06 m<sup>2</sup>, 14,79 m<sup>2</sup>, 23,62 m<sup>2</sup> und 48,99 m<sup>2</sup>** Nutzfläche. Die gesamte Etage ist lichtdurchflutet und mit moderner Technik ausgestattet, fix fertig für Ihren Einzug. Der Empfangsraum hat Zugang zur 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse.

Eine effiziente Hackschnitzelheizung wird installiert.

Die Betriebskosten beinhalten auch die Stromkosten und sind derzeit noch eine Schätzung, da es sich um einen Erstbezug handelt.

Es stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, für Sie und Ihre Kunden. Die PKW-Anbindung an die B70 ist nur wenige Meter entfernt, somit sind Sie verkehrstechnisch absolut gut erreichbar. Auch eine Bahnhaltestelle befindet sich in der Nähe.

Reservieren Sie sich schon jetzt Ihr neues, modernes Büro und werden Sie Teil eines wunderbaren Revitalisierungsprojektes, das im Laufe des nächsten Jahres in neuem Glanz erstrahlen wird. Einem Senkrechtstart Ihrer Geschäftsidee in eine fulminante Zukunft steht nichts mehr im Wege!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und besprechen gerne persönlich mit Ihnen die weiteren Details zu diesem Projekt.

## **Team Ofner Immobilien**

Walter Ofner, staatl. geprüfter Immobilienreuhänder, Tel. 0664 188 39 29

Astrid Wittmann, zertifizierte Maklerassistentin, Tel. 0664 130 32 42

Frank Klöckl, Immobilienfachberater, Tel. 0664 914 79 79

office@ofner-immobilien.at

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap