

**Open Space Gallneukirchen! Büroflächen mit  
hochwertiger Ausstattung in Gallneukirchen zu vermieten!**



Büro I (EG)

**Objektnummer: 6271/21627**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4210 Gallneukirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	124,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.616,94 €
<b>Kaltmiete</b>	1.977,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	360,70 €
<b>USt.:</b>	395,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92











## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - Büro- bzw. Praxisfläche mit hochwertiger Ausstattung in Gallneukirchen zu vermieten!

Diese Büro- bzw. Praxisfläche mit ca. 124,38m<sup>2</sup> (inkl. Allgemeinfläche), befindet sich im Erdgeschoß eines modernen Bürohauses, welches seit Oktober 2024 bezugsfertig ist. Das Objekt punktet mit indirekter Beleuchtung, welche ein angenehmes und stimmungsvolles Lichtkonzept bietet, großen Fenstern, Klimatisierung, elektrischer Beschattung und Akustikpanelen.

### RAUMAUFTEILUNG:

- 4x Praxis- und/oder Büroräumlichkeiten
- Aufenthaltsraum mit Teeküche (Allgemeinfläche)
- Balkon (Allgemeinfläche)
- Damen- und Herrentoiletten. (Allgemeinfläche)

Zwei Besprechungsräume mit ca. 26,13m<sup>2</sup> und 19,79m<sup>2</sup> können tageweise gebucht und gegen Entgelt mitbenützt werden.

Bei Bedarf kann auch das Obergeschoß mit ca. 129,59m<sup>2</sup> angemietet werden. Die Möglichkeit des nachträglichen Einbaus eines Liftes besteht.

Vor dem Gebäude stehen ausreichend Parkplätze für Ihre MitarbeiterInnen und KundInnen zur Verfügung.

Aufgrund der zentralen Lage, unmittelbar vom Gallneukirchner Stadtzentrum entfernt, sind diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomiebetriebe und Bushaltestellen fußläufig erreichbar.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 13,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 2,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Heiz- und Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage

unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <8.000m  
Bahnhof <7.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap