

Kirchengasse 4/02, 4501 Neuhofen an der Kreams | Büro / Praxis | Objektnummer: 4417/449

Top - Geschäftsfläche für Büro / Kanzlei / Praxis / Ordination



Ihr Ansprechpartner

Georg Altmüller

+43 7227 2005340

+43 676 3388238

georg.altmueller@neuwog.at

www.neuwog.at/

Top - Geschäftsfläche für Büro / Kanzlei / Praxis / Ordination



Lage

Der Standort der Geschäftsfläche im Zentrum von Neuhofen ist unschlagbar und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür, der Bahnhof ist nur 1,1 km entfernt und daher in ca. 15 Min. fußläufig erreichbar.

Beschreibung

Bieten Sie Ihrem Unternehmen einen professionellen Raum zur Entfaltung mit einer attraktiven **Geschäftsfläche, welche ab April 2024 zur Verfügung** steht und Ihnen eine inspirierende Arbeitsumgebung bietet. Dieses Büro ist Teil eines im Jahr 2020 neu errichteten Büro- und Wohnkomplexes im Zentrum von Neuhofen an der Krems. Es bietet eine **moderne und stilvolle Arbeitsumgebung und beinhaltet zwei Tiefgaragenplätze samt Aufzug.**

Hierbei handelt es sich um das Büro 1 + Büro 2 mit einer Geschäftsfläche von ca. 132 m², welche bis zu 7 Arbeitsplätzen bieten.

- Gesamtfläche des Büros im 1.OG : 174 m² - ideal geeignet als Büro, Praxis, Ordination oder Kanzlei, welche auch gemeinschaftlich mit Geschäftspartnern genutzt werden kann.
- Eine Teilung der Räume wäre bei Bedarf durch Trennwände möglich.
- Lift: für die barrierefreie Erreichbarkeit Ihrer Kunden und Geschäftspartner.
- Infrastruktur: Büroküche und Balkon, um Ihre Mittagspause angenehm zu gestalten und frische Ideen zu entwickeln.
- Deckenkühlung: angenehmes Raumklima an heißen Sommertagen.
- Tiefgarage: Zwei Tiefgaragenplätze sind ebenfalls im Mietangebot enthalten, um Ihnen eine bequeme Parkmöglichkeit zu bieten.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Eckdaten

Bürofläche:	ca. 132 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	1. Obergeschoß	Beziehbar:	APRIL 2024
Zimmer:	2	Mietdauer:	4 Jahre
WCs:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Abstellräume:	1	Mobiliar:	Geschäftseinrichtung
Keller:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Baujahr:	2020
		Energieausweis	
		Gültig bis:	16.12.2028
		HWB:	 24 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,61

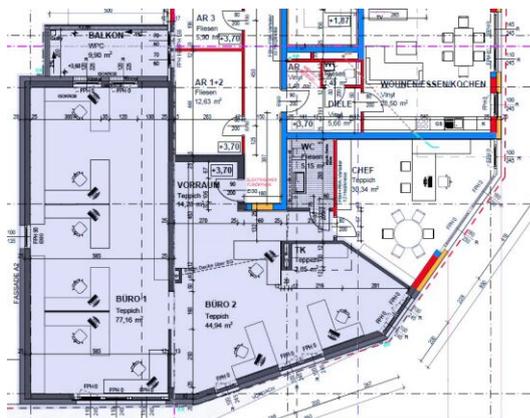
Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach, Mansarddach	Räume:	Räume veränderbar
Boden:	Fliesen, Teppichboden	Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Teeküche
Belüftung:	Kühlung	Stellplatzart:	Tiefgarage
Energietyp:	Neubaustandard, Niedrigenergiehaus	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Seniorenrecht, Rollstuhlgerecht

Preisinformationen

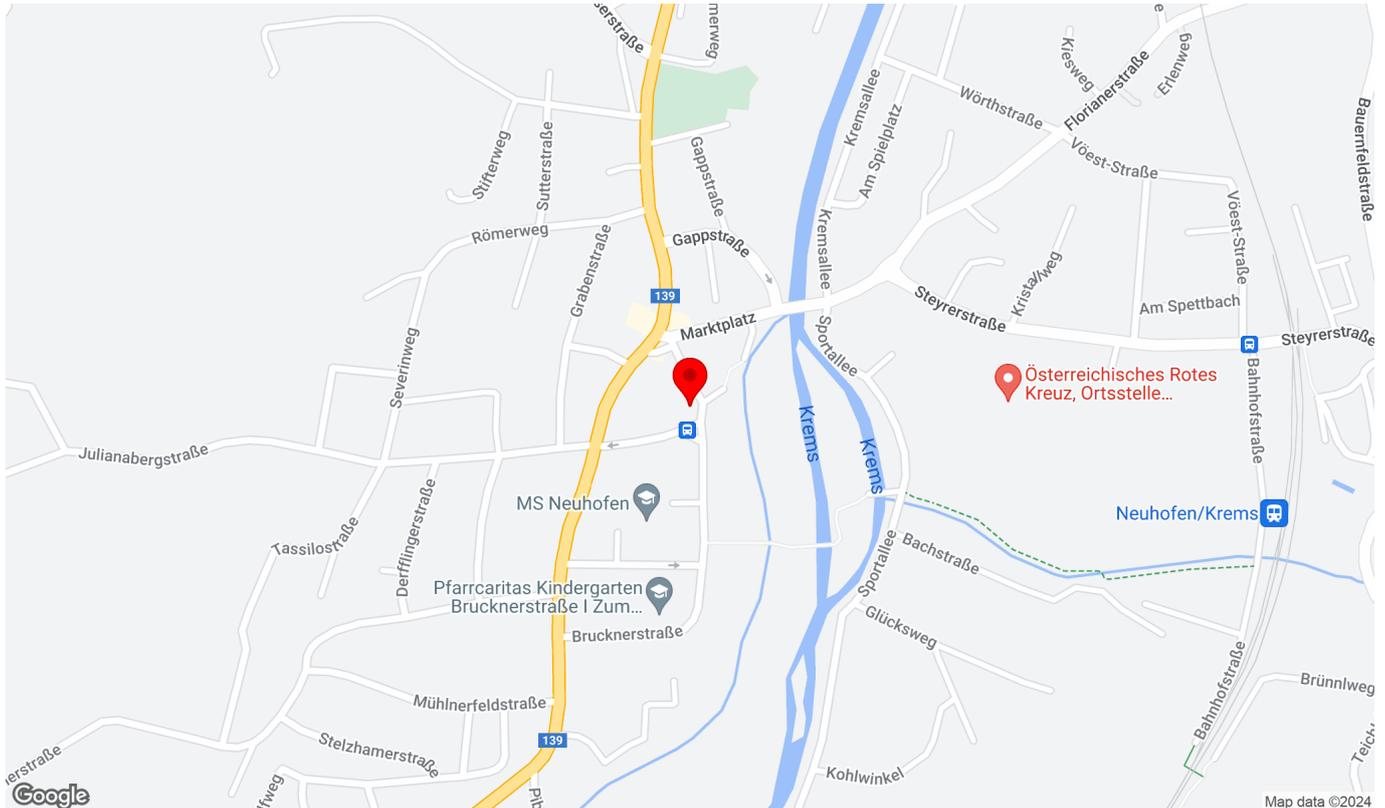
Gesamtmiere:	2.058,00 €
Miete pro m ² (exkl. USt.):	12,01 €
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	0,98 €
Miete:	1.585,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Heizkosten:	105,00 €
Umsatzsteuer:	364,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	2.184,00 €

Weitere Fotos



Lage

Kirchengasse 4/02, 4501 Neuhofen an der Krems



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	375 m
Apotheke	100 m

Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	6.650 m

Verkehr

Bus	25 m
Autobahnanschluss	5.550 m
Bahnhof	750 m
Straßenbahn	9.075 m
Flughafen	7.925 m

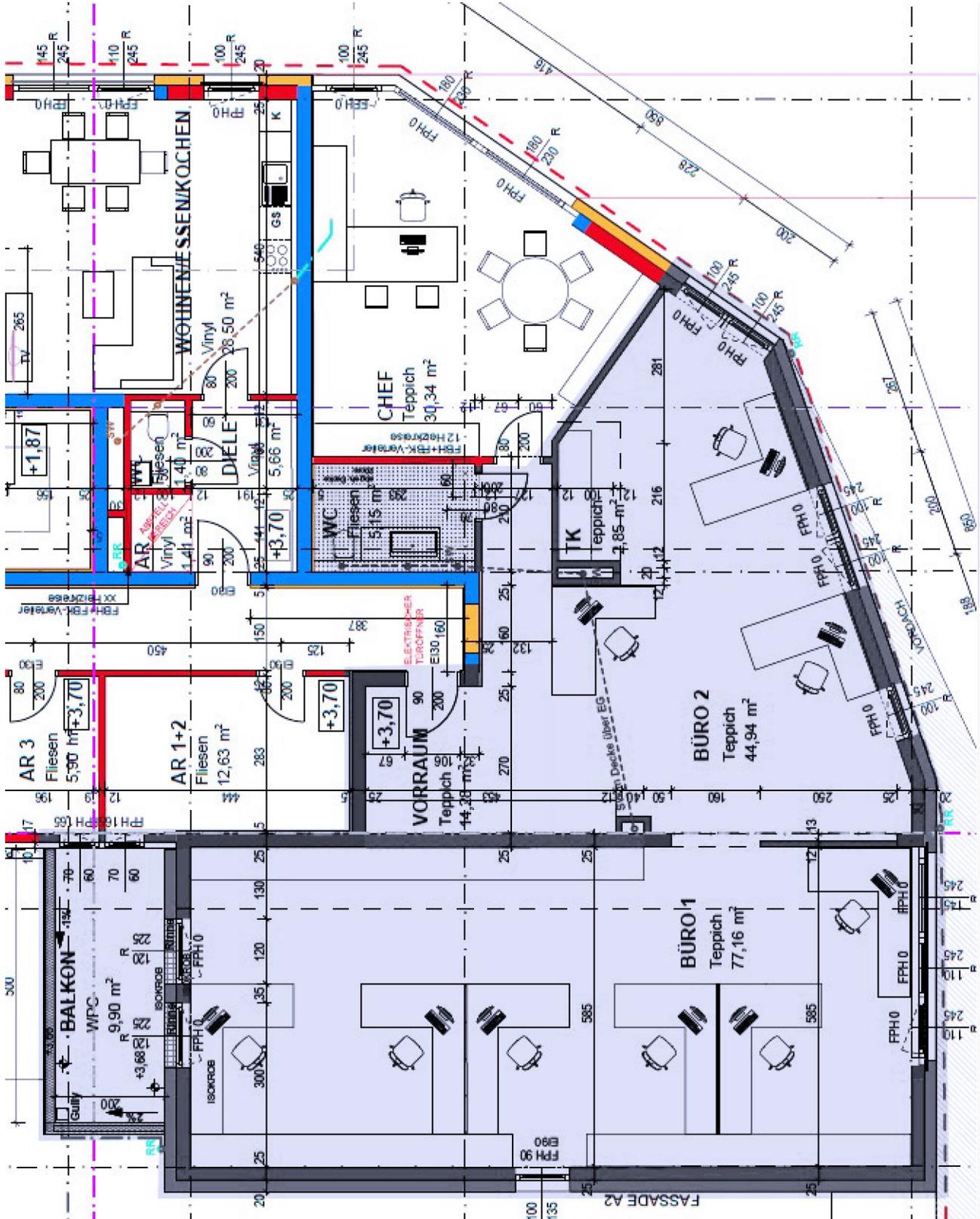
Kinder & Schulen

Kindergarten	75 m
Schule	550 m

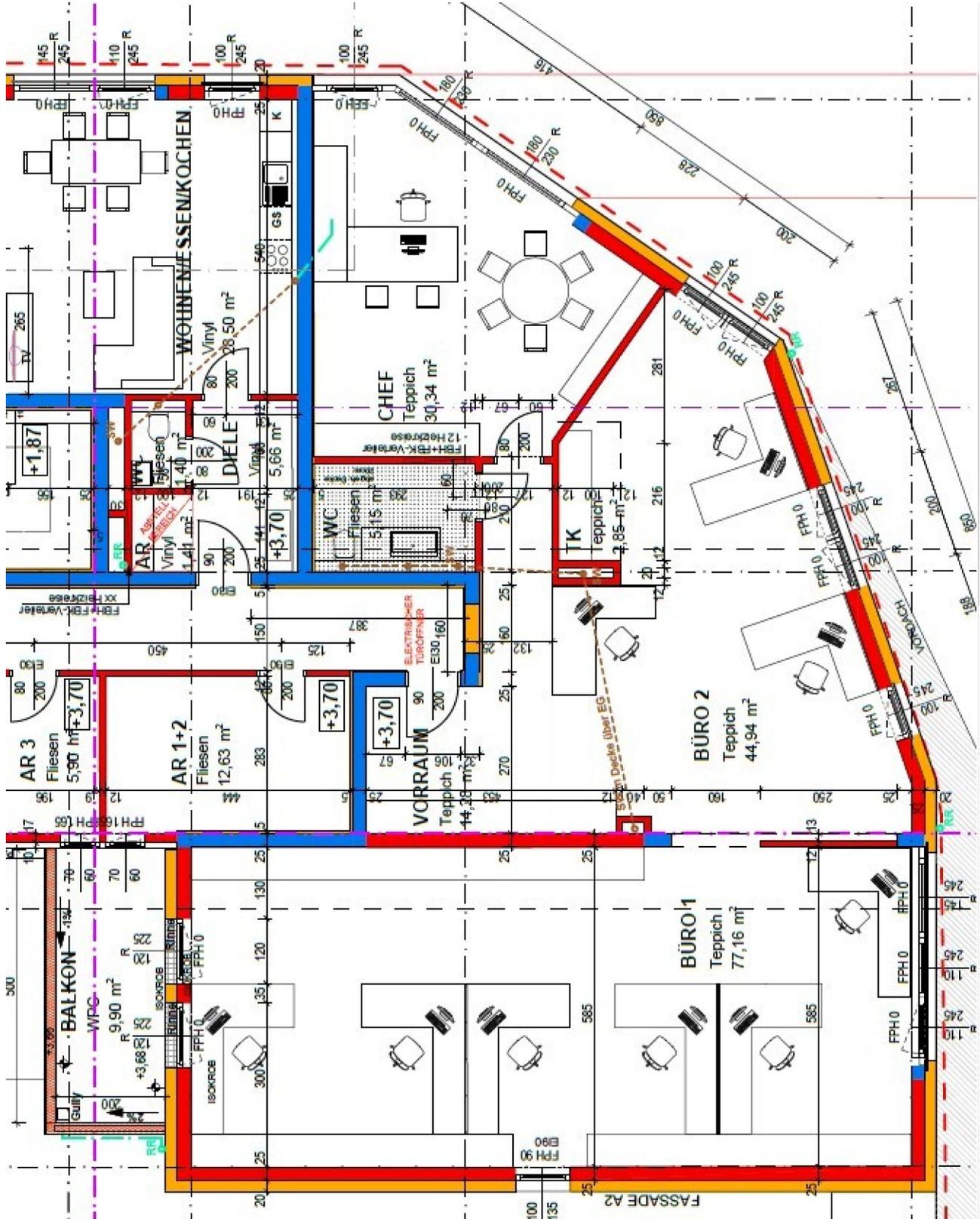
Sonstige

Bank	125 m
Geldautomat	125 m
Post	775 m
Polizei	50 m

Plan



Plan



Plan



IMMO

KIRCHENGASSE

**Kirchengasse 4 4501 Neuhofen
Tel. 07227 200 53 office@neuwog.at**