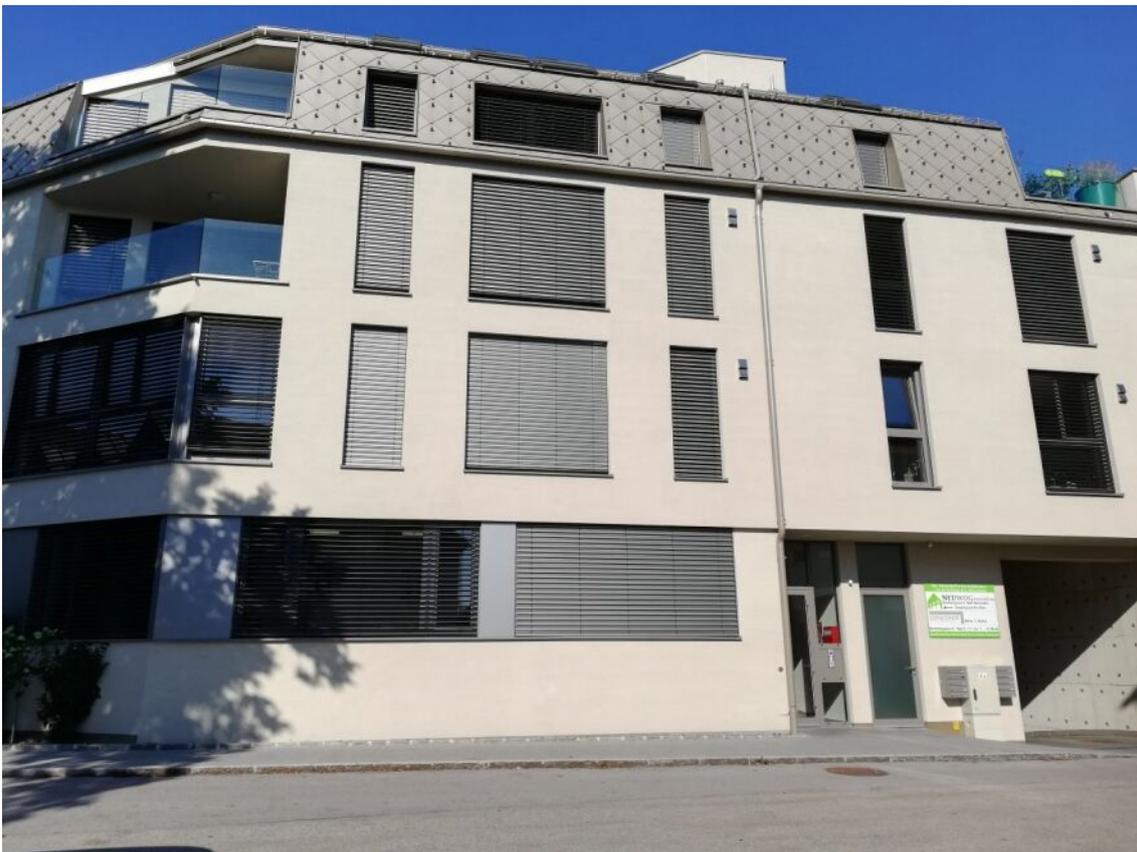


Kirchengasse 4, 4501 Neuhofen an der Kreams | Büro / Praxis | Objektnummer: 4417/454

# Attraktive Büros - "modern workspace" - ideal für Startup´s oder Businessprofis!



Ihre Ansprechpartnerin

**Brigita Niederhuber**

072272005311

0664 88 16 80 76

brigita.niederhuber@neuwog.at

www.neuwog.at/

## Attraktive Büros - "modern workspace" - ideal für Startup´s oder Businessprofis!



### Lage

Der Standort der Geschäftsfläche im Herzen 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. Die Städte Linz - Wels - Steyr sind mit dem Auto in nur 20 Minuten erreichbar

### Beschreibung

Bieten Sie Ihrem Unternehmen einen professionellen Raum zur Entfaltung in einer inspirierenden Arbeitsumgebung.

**Hinweis:** Dieses Büro ist Teil eines im Jahr 2020 neu errichteten Bürokomplexes mit insgesamt 174 m<sup>2</sup> Fläche im Zentrum von Neuhofen an der Krems. Es bietet eine moderne Arbeitsumgebung samt Aufzug.

- Bürofläche: individuell wählbar bzw. veränderbar, modern und stilvoll gestaltet, daher auch ideal für kleinere Unternehmen oder Startups
- Dezentrale Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- Rund um das Gebäude befinden sich mehrere Bäcker, ein Lebensmittelhandel, ein Bio-Hofladen, Lokale und Cafés, welche binnen kürzester Zeit fußläufig erreichbar sind
- Werbefläche mittels Folierung auf Fixverglasung möglich
- Abstellplätze für Fahrräder in der Tiefgarage, sicher versperrt

Gerne erstellen wir für Sie persönlich ein individuelles Mietangebot für Ihre gewünschte Bürofläche! Kontaktieren Sie uns bei weiteren Fragen, Wünschen, Anregungen!

## Eckdaten

Bürofläche:	ca. 1 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Zimmer:	3	Beziehbar:	April 2024
WCs:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Baujahr:	2020
		Energieausweis	
		Gültig bis:	16.12.2028
		HWB:	 24 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,61

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Stahlbeton, Ziegel	Räume:	Räume veränderbar
Dachform:	Flachdach, Mansarddach	Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung
Boden:	Teppichboden	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Teeküche
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Tiefgarage
Belüftung:	Kühlung	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht
Energietyt:	Neubaustandard, Niedrigenergiehaus		

## Preisinformationen

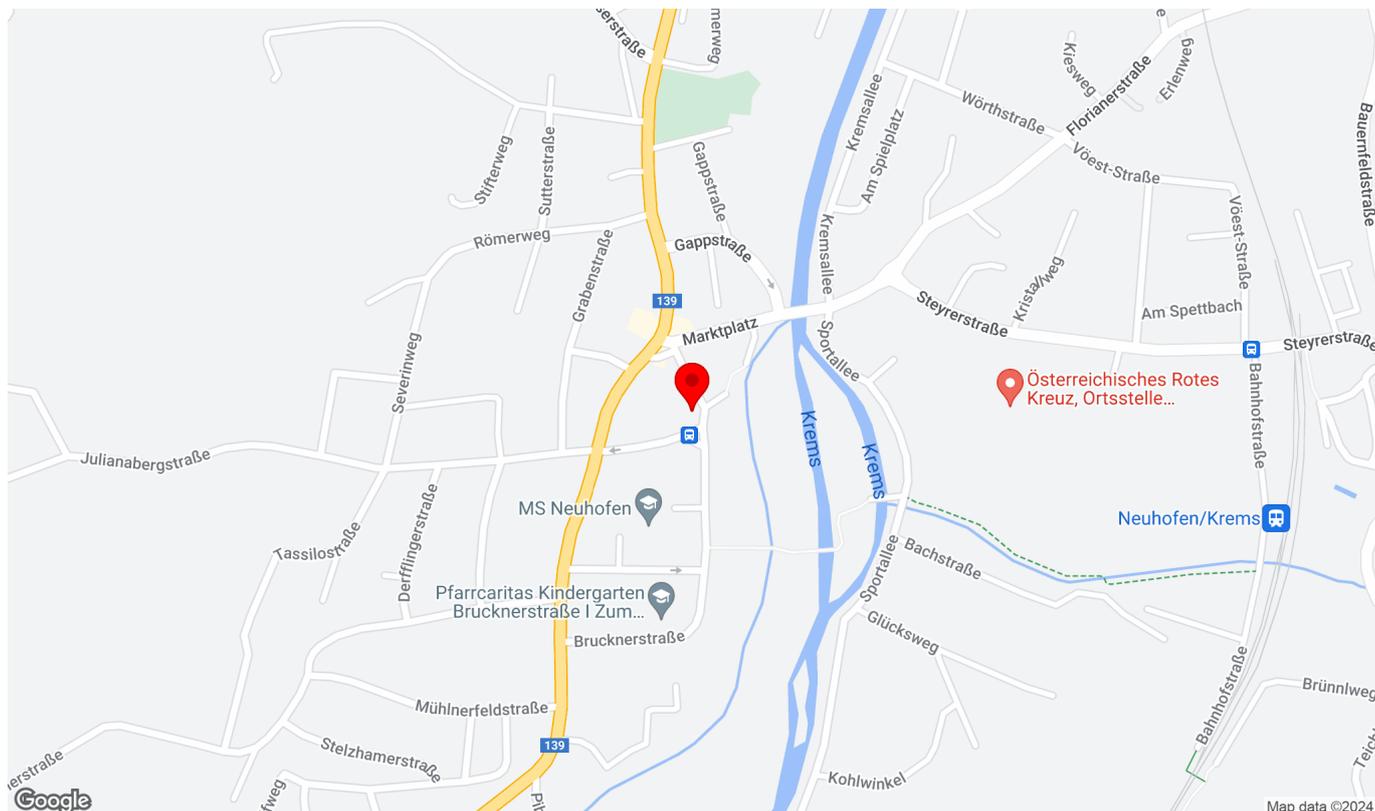
Gesamtmiere:	15,60 €
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	12,00 €
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	1,00 €
Miete:	12,00 €
Betriebskosten:	1,00 €
Heizkosten:	0,79 €
Umsatzsteuer:	2,76 €
Monatliche Gesamtbelastung:	16,55 €

## Weitere Fotos



## Lage

Kirchengasse 4, 4501 Neuhofen an der Krens



## 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

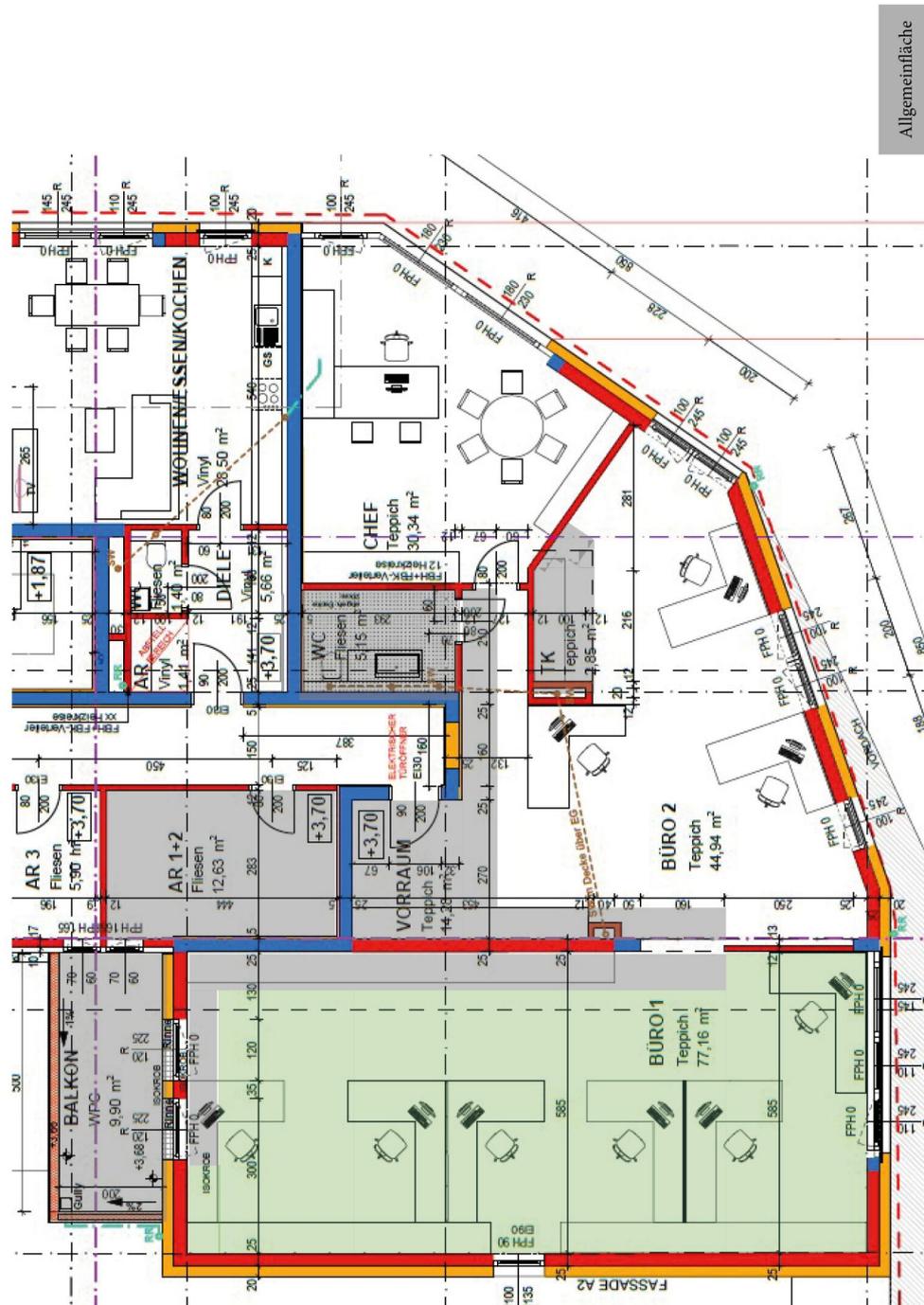
### Kinder & Schulen

Kindergarten	75 m
Schule	550 m

### Sonstige

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

Plan



Allgemeinfläche



