

Kirchengasse 4/02, 4501 Neuhofen an der Krems | 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](mailto:georg.altmueller@neuwog.at)

[www.neuwog.at/](http://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 m<sup>2</sup>, welche bis zu 7 Arbeitsplätzen bieten.**

- Gesamtfläche des Büros im 1.OG : 174 m<sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> a |
|               |                        | fGEE:               |  0,61                    |

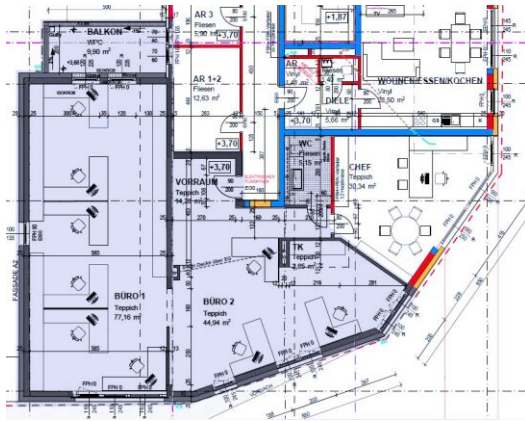
## Ausstattung

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

## Preisinformationen

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

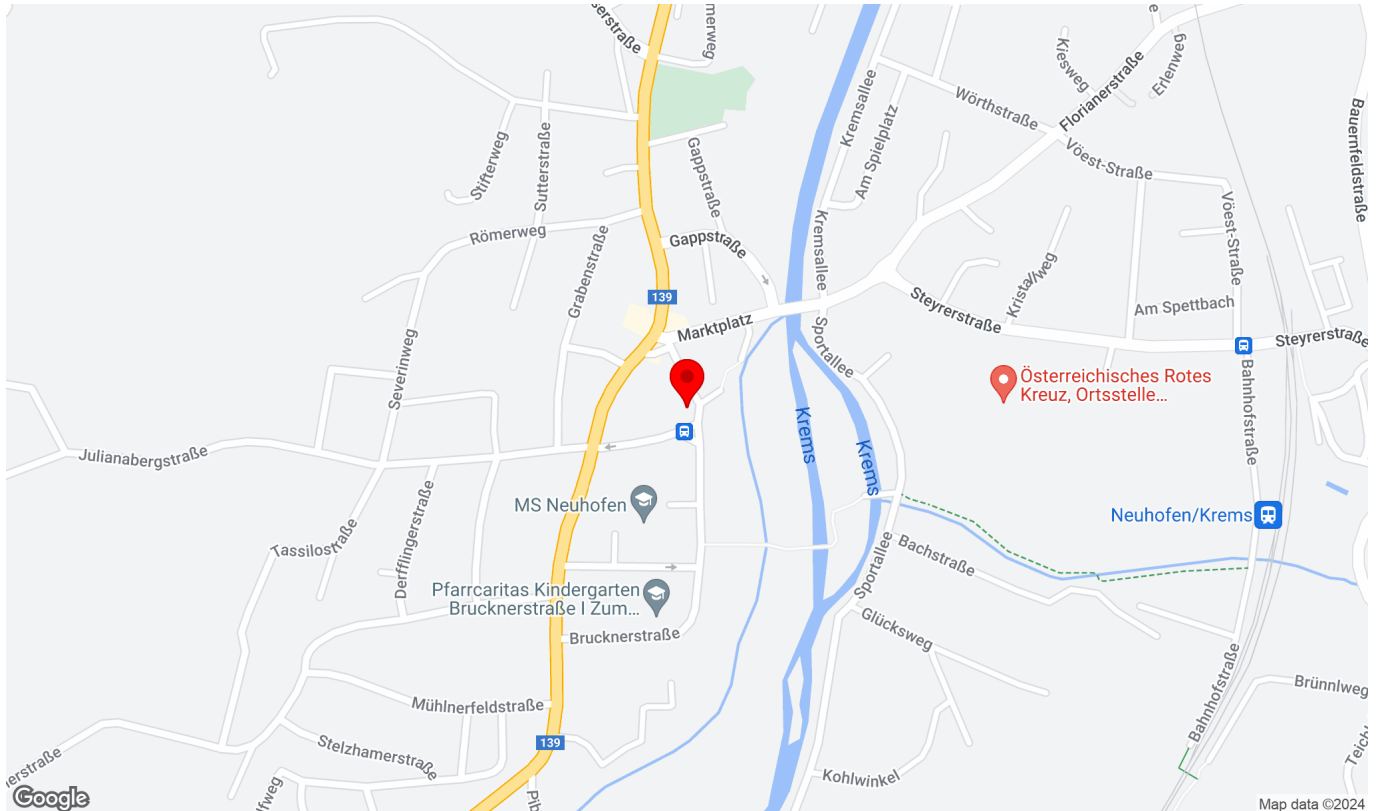
## Weitere Fotos





## 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 |

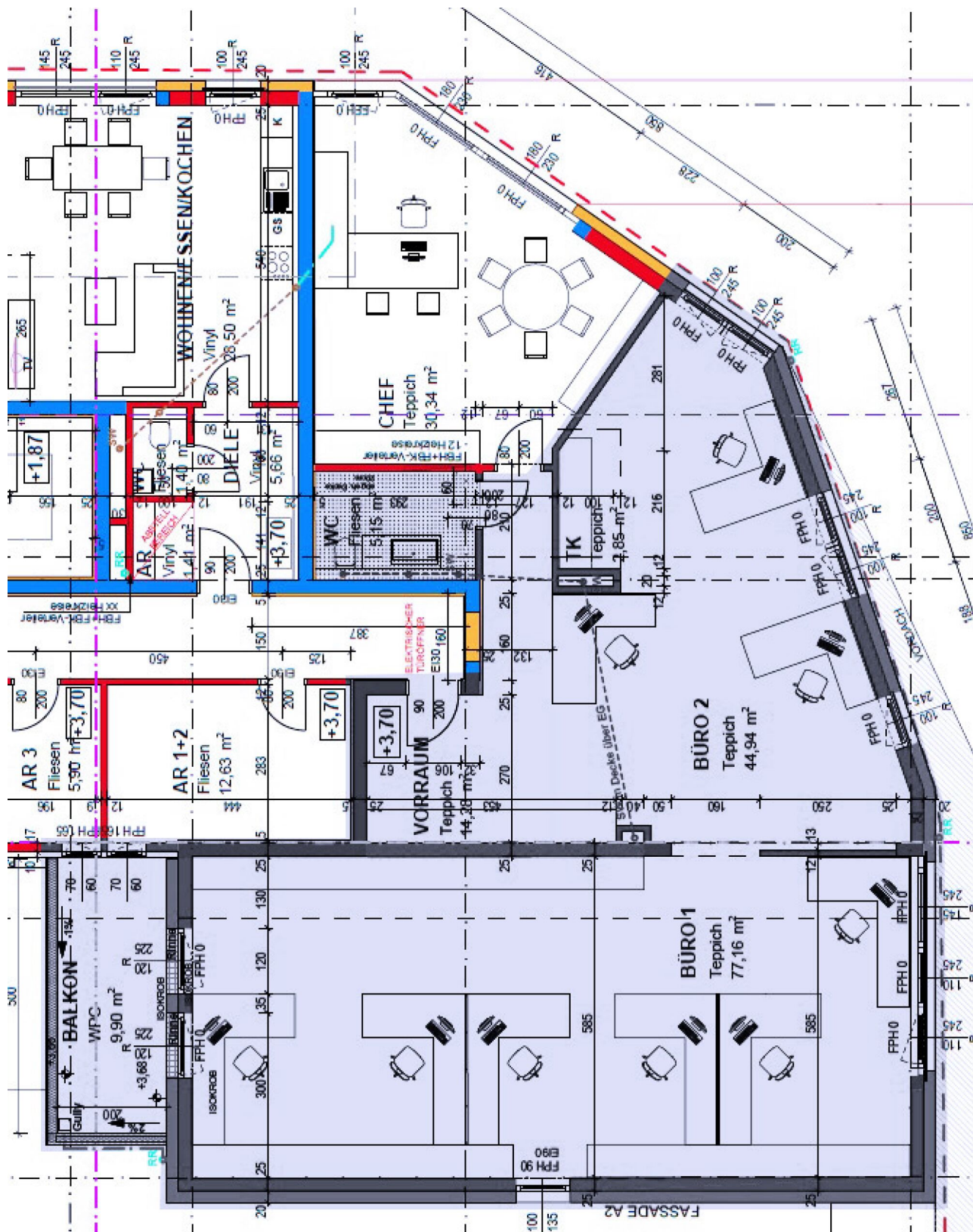
### Kinder & Schulen

|              |       |
|--------------|-------|
| Kindergarten | 75 m  |
| Schule       | 550 m |

### Sonstige

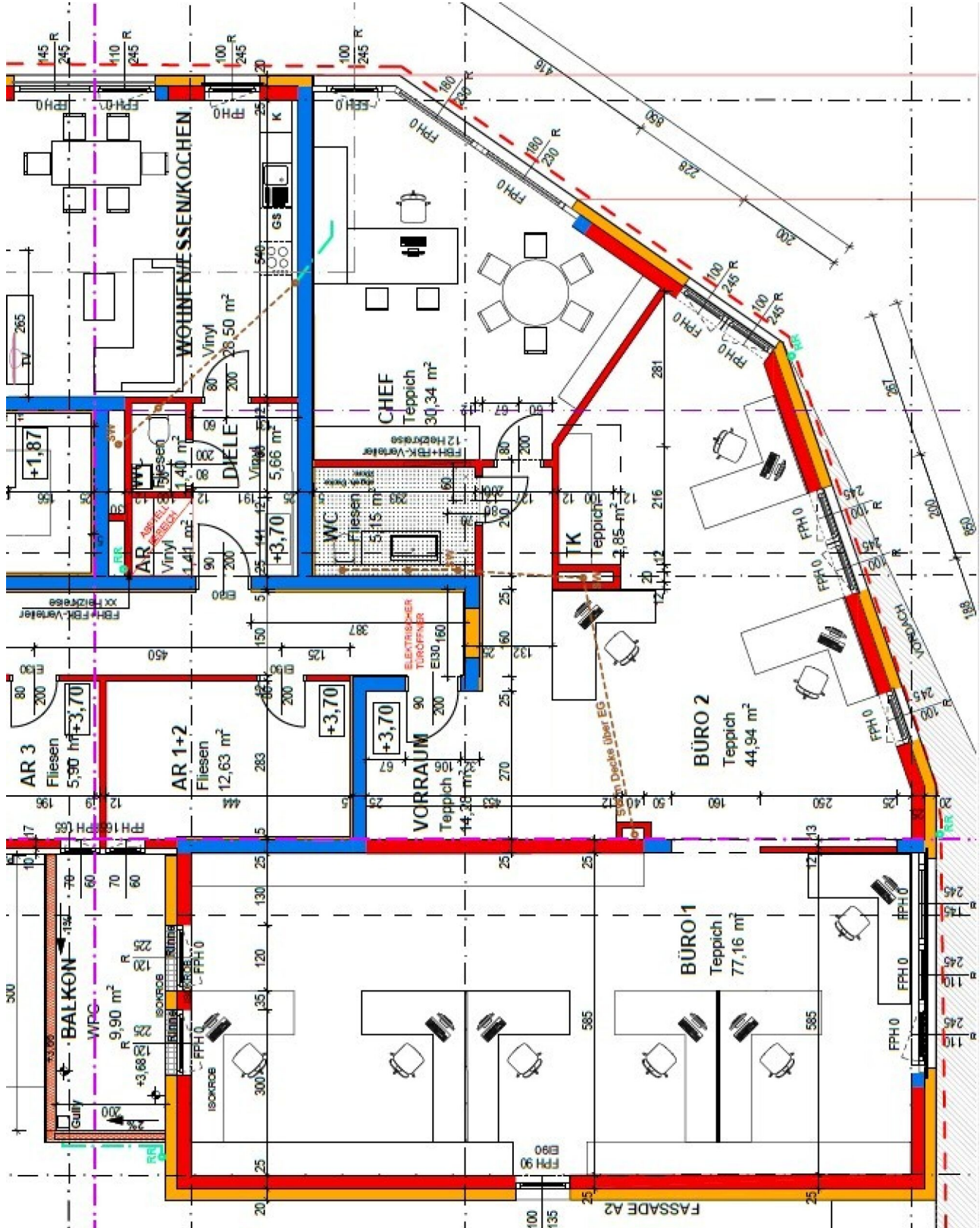
|             |       |
|-------------|-------|
| Bank        | 125 m |
| Geldautomat | 125 m |
| Post        | 775 m |
| Polizei     | 50 m  |

Plan





Plan





Plan



**IMMO**

**KIRCHENGASSE**

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