

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



Büro I (OG)

**Objektnummer: 6271/21622**

**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>       | 129,59 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 48,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.490,59 €                  |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.866,40 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 375,81 €                    |
| <b>USt.:</b>             | 373,28 €                    |
| <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









Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

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

Diese Büro- bzw. Praxisfläche mit ca. 129,59m<sup>2</sup> (inkl. Allgemeinfläche), befindet sich im Obergeschoß 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 Akkustikpanelen.

### 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 Ergeschoß mit ca. 124,38m<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.: € 11,50/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