

# Prestigeträchtige Büro-/Kanzleiräume in bester Lage von Tirol



**Objektnummer: 6566/1505**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

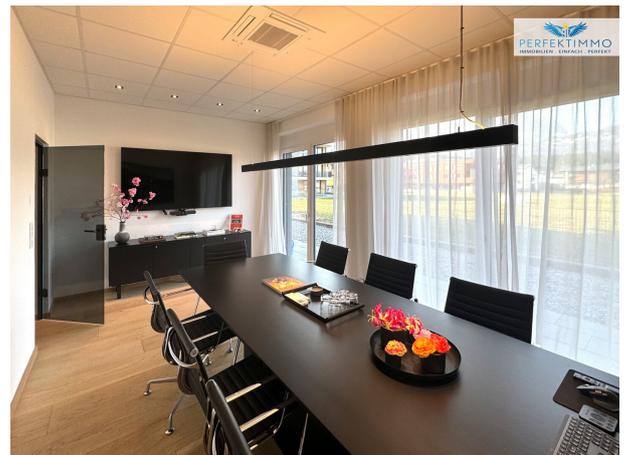
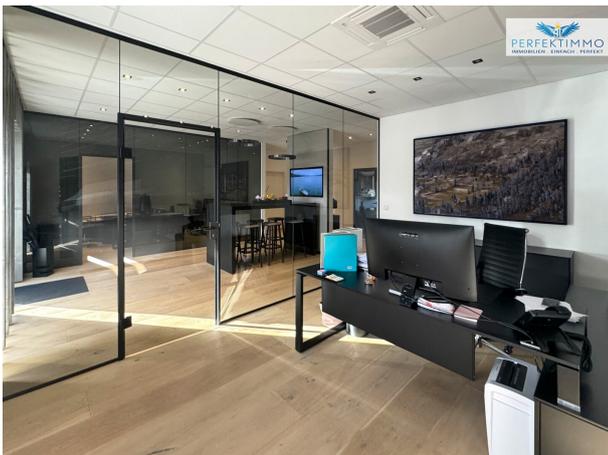
<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6372 Oberndorf in Tirol
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	103,68 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	103,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	35,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.170,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.520,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>USt.:</b>	434,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Hörtnagl**







PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**Lisa Hörtnagl**  
+43 660 89 55 617

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

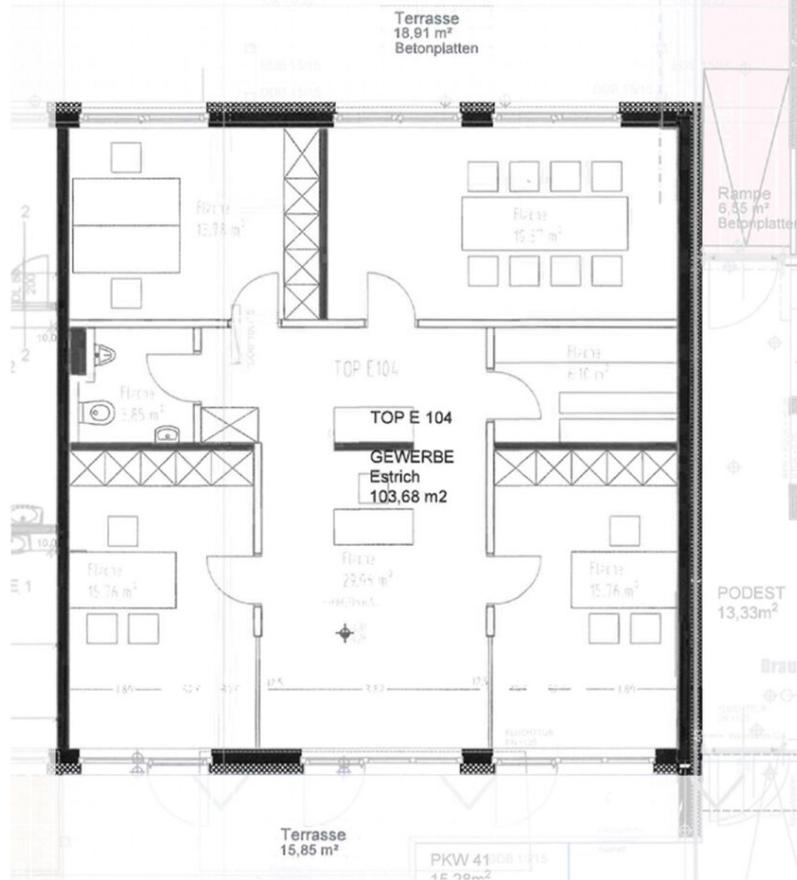
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# TOP E 104 Gewerbe

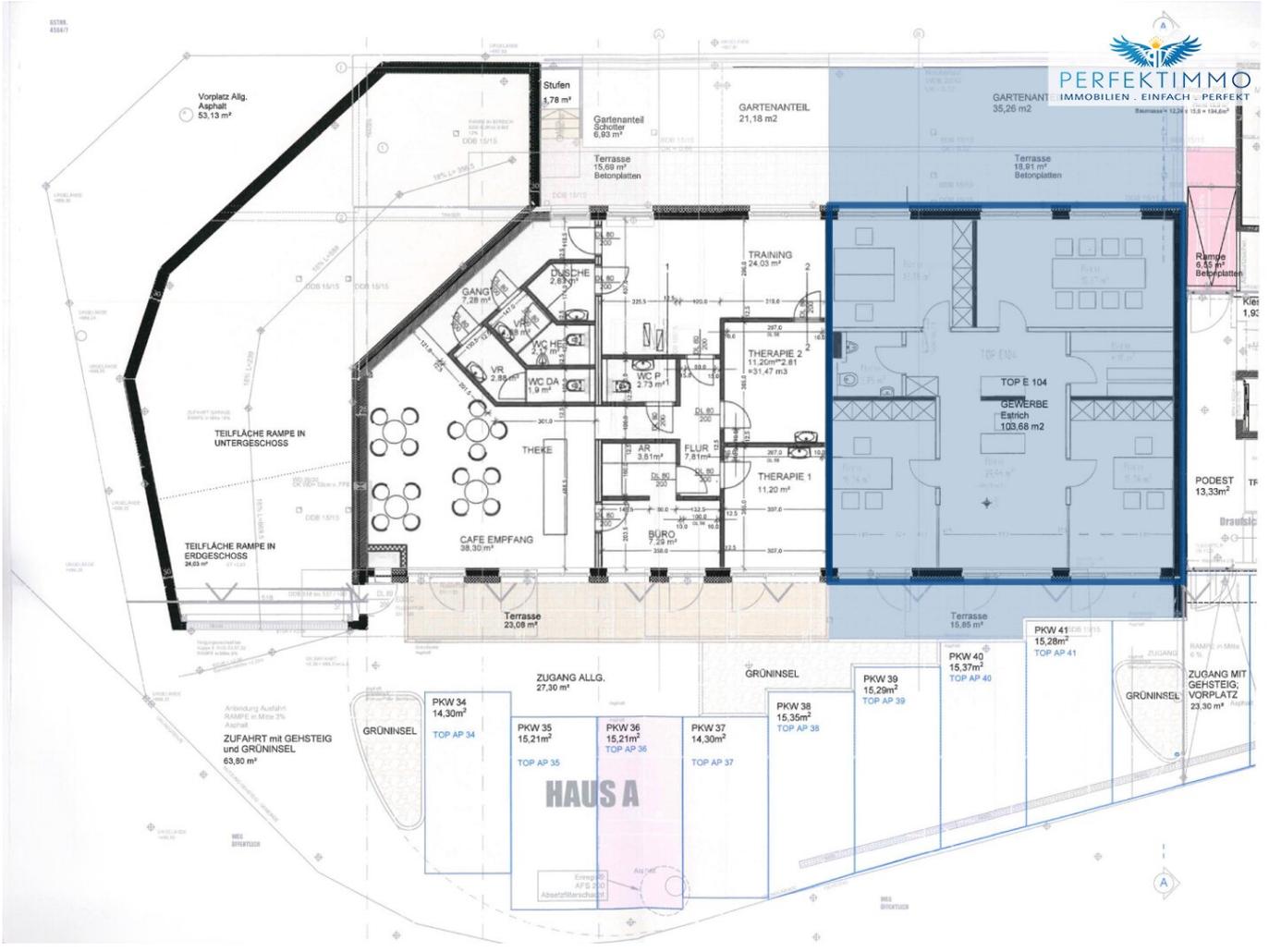
Nutzfläche ca. 103,68 qm

GARTENANTEIL  
35,26 m<sup>2</sup>

Müllraum BGF  
BGF 12,24 m<sup>2</sup>  
Wand 19,9 m<sup>2</sup>  
Bauweise 12,24 x 15,9 = 194,6m<sup>2</sup>



85790  
43047



# Objektbeschreibung

## Erstklassige Geschäftsräume zu mieten!

Wir freuen uns, Ihnen diese hochwertigen und ansprechenden Geschäftsräumlichkeiten zur Miete anbieten zu dürfen! Das moderne Gebäude wurde im Jahr 2021 errichtet und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Gesamtzustand. Auf einer großzügigen Nutzfläche von rund 103,68 m<sup>2</sup> eröffnet sich eine Vielzahl an gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Einheit umfasst insgesamt fünf Räume, die zuletzt als Empfangsbereich bzw. zentraler Hauptraum, Besprechungszimmer sowie drei separate Büroräume genutzt wurden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Archiv beziehungsweise Lager sowie ein stilvoll ausgestattetes WC mit qualitativer Sanitäreinrichtung. Ein besonderes Highlight stellen zwei Terrassen sowie ein privater Gartenabschnitt dar – perfekt geeignet für Pausen im Freien oder Kundentermine in entspannter Atmosphäre.

Für behagliche Wärme sorgt eine effiziente Fußbodenheizung, die mittels umweltschonender Fernwärme aus einem nahegelegenen Heizwerk betrieben wird – eine nachhaltige und zukunftsorientierte Heizlösung. An Parkmöglichkeiten stehen Ihnen zwei Plätze in der Tiefgarage und weitere vier Plätze im Freien zur Verfügung.

Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch ihre zentrale und gleichzeitig ruhige Position und gilt als repräsentativ – ein klarer Standortvorteil für unterschiedlichste Geschäftsmodelle wie Büros, Praxen oder Dienstleistungsbetriebe. Diese modernen Räumlichkeiten stehen ab sofort zur Verfügung und warten auf neue, ambitionierte Mieter.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich ruhig, sonnig und zentral gelegen in Oberndorf. In der näheren Umgebung erreicht man auch fußläufig alles, was man zum täglichen Leben benötigt.

Der Tennisclub und das Schwimmbad sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die beliebtesten Skigebiete Tirols liegen beinahe vor der Haustür. Mit dem Auto ist man in nur 8 Fahrtminuten in Kitzbühel oder auch in Sankt Johann i.T.

### ECKDATEN:

Objekttyp Geschäftsräumlichkeiten | Miete

Baujahr 2021

Zustand Sehr gut

Nutzfläche ca. 103,68 m<sup>2</sup>

Zimmer 5

Stockwerk Erdgeschoß

Personenaufzug Vorhanden

Barrierefreiheit Ja

Heizung Fußbodenheizung

Befuerung Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Ausstattung Sanitäreinrichtung

HWB Ref, SK 33,6 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK 0,68 (Klasse A+)

Terrassen 2

Garten Vorhanden

Kellerabteile optional gegen Aufpreis von je € 60,00 pro Monat verfügbar

Parkplätze 2 TG-Plätze und 4 Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit ab sofort

Mietzins € 2.170,00 netto

zzgl. 20 % USt € 434,00

zzgl. BK-Akonto € 350,00

**Gesamtmiete € 2.954,00 brutto**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns – wir freuen uns, Ihnen die Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins zeigen zu dürfen!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Lisa Hörtnagl, BA

Mobil: +43 660 8955617

E-Mail: [l.hoertnagl@perfektimmo.at](mailto:l.hoertnagl@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Maklerhonorar nach Maklervertrag

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Vergebührung nach Laufzeit, gem. Gebührengesetz

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Mietvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter:

<https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap