

Raum für Produktivität – durchdachte Bürolösungen auf zwei Ebenen



Objektnummer: 6587/279

**Eine Immobilie von RADAKOVITS IMMOBILIENMANAGEMENT
E.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2851 Krumbach
Baujahr:	2026
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	621,00 m²
Bürofläche:	445,21 m²
Zimmer:	9
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	2
Kaltmiete (netto)	4.006,89 €
Kaltmiete	4.896,89 €
Miete / m²	9,00 €
Betriebskosten:	890,00 €
Heizkosten:	289,00 €
USt.:	1.037,18 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Immobilienmanager Mario Radakovits

RADAKOVITS Immo GmbH





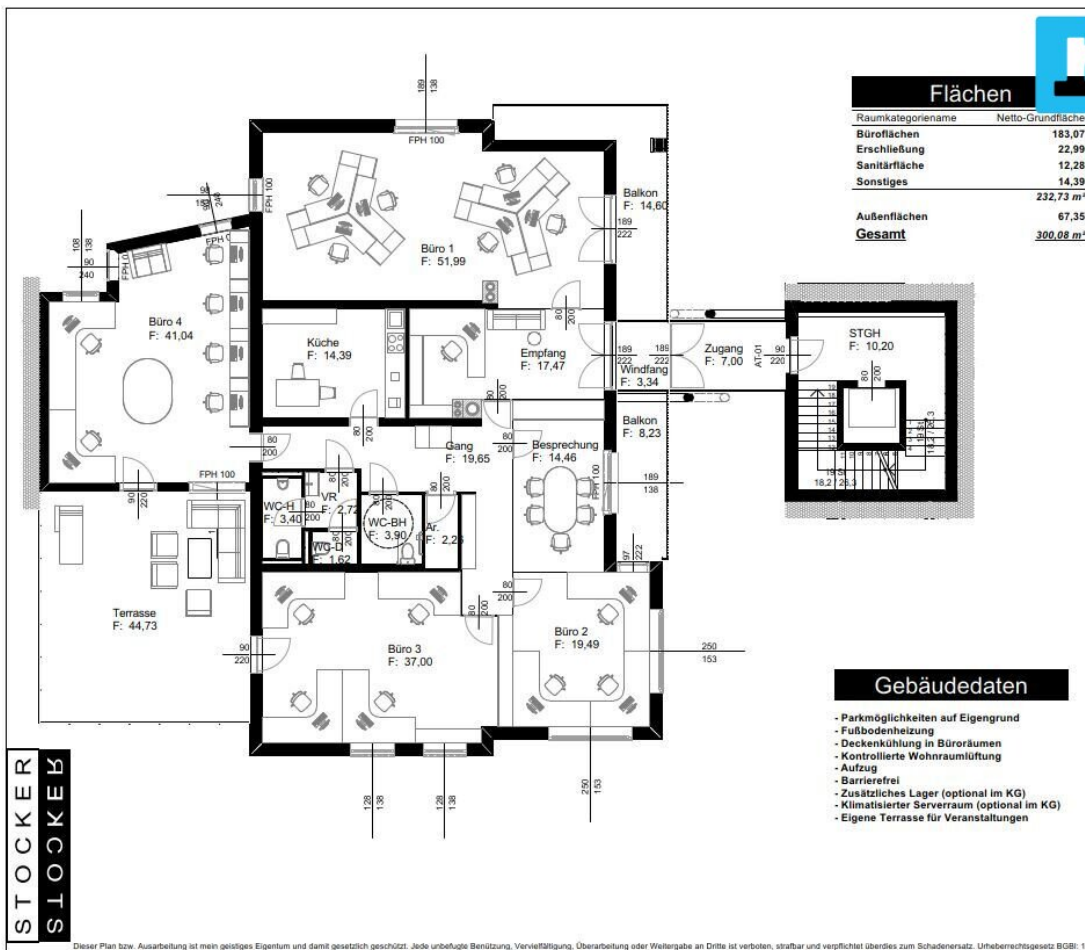












M 1:100
Radakowitsch
Immo

Bauverber:
Ing. Norbert Gähner GmbH
Bundesstraße 29
2851 Krumbach

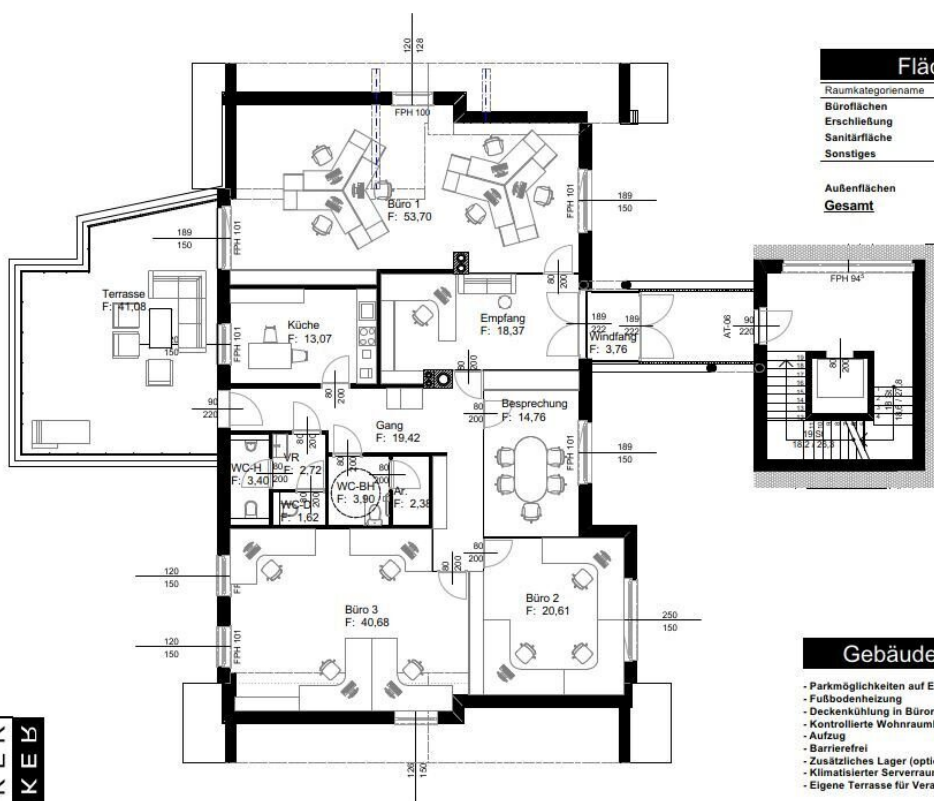
Planinhalt:
Übersicht

Baugrundstück:
KG: 23206 Krumbach
EZ: 883
Adr. BST: Bundesstraße 29

Bauvorhaben:
Bundesstraße 29

Übersicht

Krumbach, 22.05.2025



Flächen

Raumkategorienname	Netto-Grundfläche
Büroflächen	163,83
Erschließung	23,18
Sanitärfläche	12,40
Sonstiges	13,07
	212,48 m ²
Außenflächen	41,08
Gesamt	320,91 m²

Gebäudedaten

- Parkmöglichkeiten auf Eigengrund
- Fußbodenheizung
- Deckenkühlung in Büroräumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Aufzug
- Barrierefrei
- Zusätzliches Lager (optional im KG)
- Klimatisierter Serverraum (optional im KG)
- Eigene Terrasse für Veranstaltungen

M 1:100
Radarkonto
ImmoBauverber:
Ing. Norbert Gebhart GmbH
Bundesstraße 29
2851 KrumbachPlaninhalt:
ÜbersichtBaugrundstück:
KG: 23206 Krumbach
EZ: 883
Adr. BSt: Bundesstraße 29Bauvorhaben:
Bundesstraße 29

Übersicht

Krumbach, 03.01.2025

Objektbeschreibung

Die Büroflächen erstrecken sich über das **1. und 2. Obergeschoss** und bieten eine durchdachte, moderne Arbeitsumgebung mit hochwertiger Ausstattung und großzügigen Aufenthaltsbereichen. Ein besonderes Plus: **Die Büroflächen (Trennwände) können während der Bauphase individuell angepasst werden**, ebenso die Platzierung der Steckdosen – so schaffen Sie die perfekte Arbeitsumgebung für Ihr Team. Die Netzwerkverkabelung kann flexibel durch Aufputzdosen nach Ihren Bedürfnissen verlegt werden.

Im **1. Obergeschoss** erwarten Sie vier Büroräume, die Platz für jeweils drei bis sechs Arbeitsplätze bieten. Ergänzt wird die Fläche durch einen Besprechungsraum, einen einladenden Empfangsbereich sowie eine voll ausgestattete Küche mit Sitzgelegenheit für erholsame Pausen. Ein Balkon und eine Terrasse stehen für entspannte Pausen im Freien, produktives Arbeiten unter freiem Himmel oder kleinere Veranstaltungen zur Verfügung. Zudem befinden sich auf dieser Etage ein praktischer Abstellraum für Büromaterialien, geschlechtergetrennte Sanitäranlagen sowie ein barrierefreies WC.

Das **2. Obergeschoss** bietet drei weitere Büroräume, ebenfalls für jeweils drei bis sechs MitarbeiterInnen. Auch hier stehen ein Besprechungsraum, ein Empfang sowie eine Küche mit Aufenthaltscharakter zur Verfügung. Eine zusätzliche großzügige Terrasse mit ca. 40 m² erweitert den Nutzungskomfort. Die Sanitärräume sind analog zum 1. Obergeschoss gestaltet. Auch hier steht Ihnen ein Abstellraum zur Verfügung.

Der Zugang zu beiden Etagen erfolgt über ein gepflegtes Treppenhaus mit Windfang oder bequem über den barrierefreien Personenaufzug.

Die gesamte Immobilie überzeugt durch eine **hochwertige technische Ausstattung**, darunter:

- Fußbodenheizung für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit
- Deckenkühlung in den Büroräumen für effiziente Klimatisierung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für ein konstant angenehmes Raumklima

Besonderheiten:

- **Individuelle Raumgestaltung:** Flexible Anpassung der Trennwände und Steckdosen

während der Bauphase möglich.

- **Optionale Erweiterung:** Im Kellergeschoss kann optional ein zusätzliches Lager sowie ein klimatisierter Serverraum mit angemietet werden.
- **Flexible Flächenaufteilung:** Die Büroeinheiten im 1. und 2. Obergeschoss sind auch separat anmietbar.
- **Parkplätze auf Eigengrund:** Kunden und Mitarbeiter profitieren von ausreichend Stellplätzen direkt auf dem Grundstück.

Gestalten Sie Ihre Büroflächen genau so, wie es zu Ihren Bedürfnissen passt – und bieten Sie Ihrem Team eine Arbeitsumgebung, die Produktivität, Wohlbefinden und Flexibilität vereint.

Hinweis:

Alle Fotos und Pläne wurden durch die **Stocker GmbH** erstellt und zur Verfügung gestellt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://radakovits-immobilienmanagement.service.immo/registrieren/de) - <https://radakovits-immobilienmanagement.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.000m

Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap