

**Moderne Büro- / Praxisfläche im Zentrum von
Kremsmünster – 180 m²**



Objektnummer: 947

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4550 Kremsmünster
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	179,00 m ²
Heizwärmebedarf:	116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,74
Kaltmiete (netto)	1.430,00 €
Kaltmiete	1.680,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	336,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



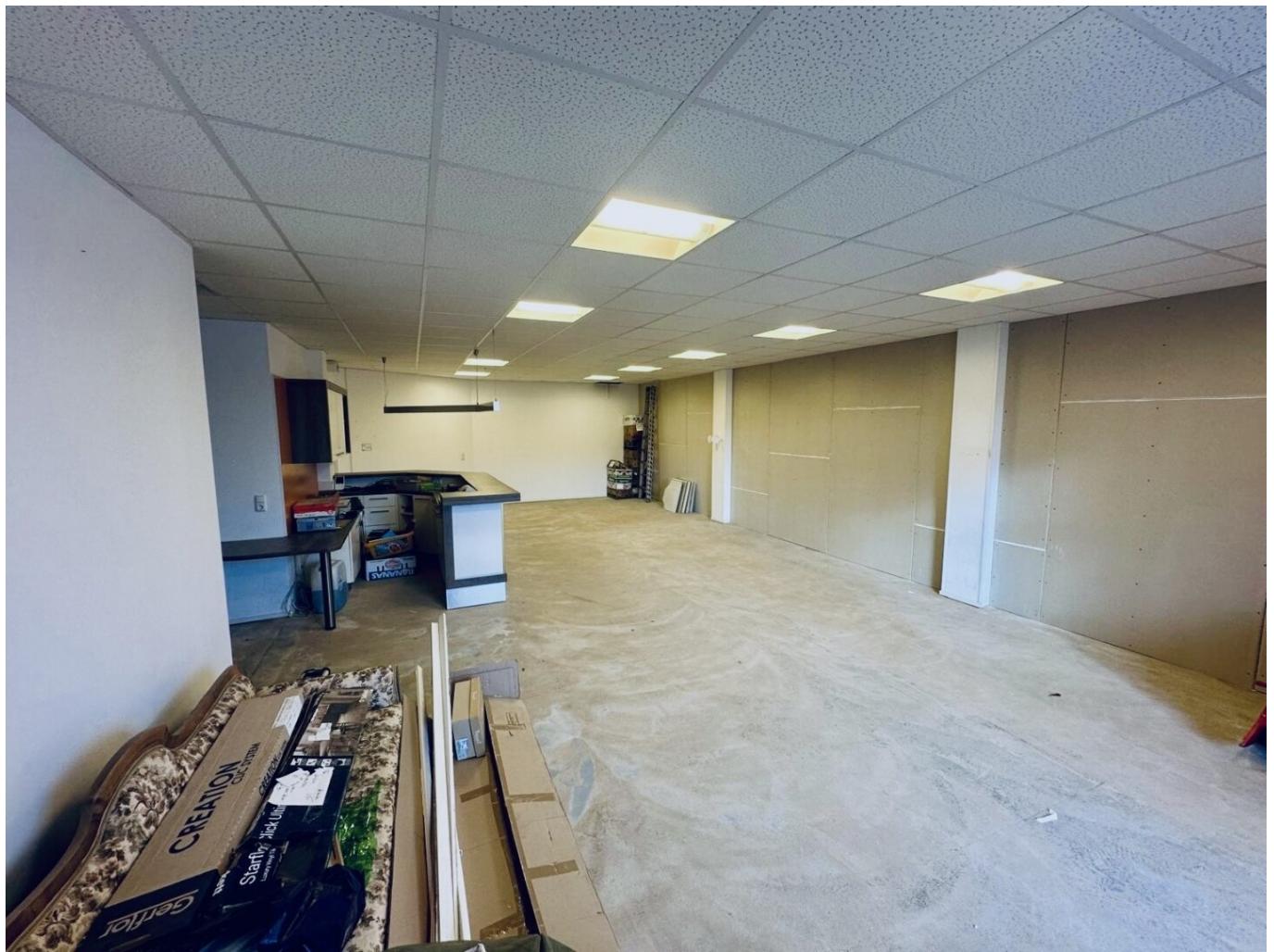
Michael Honetschläger

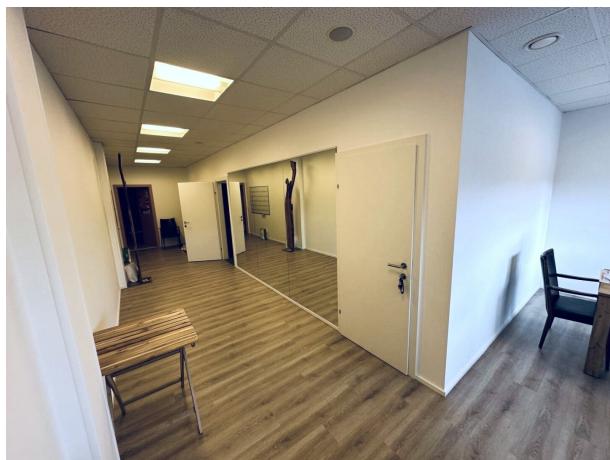
VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

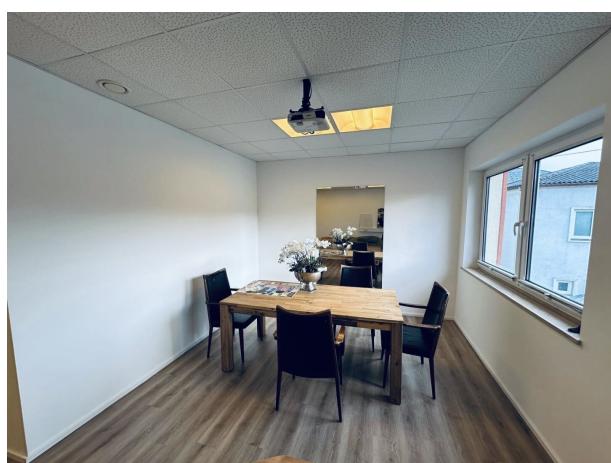
T +43 7242 214071
H +43 650 999 85 03

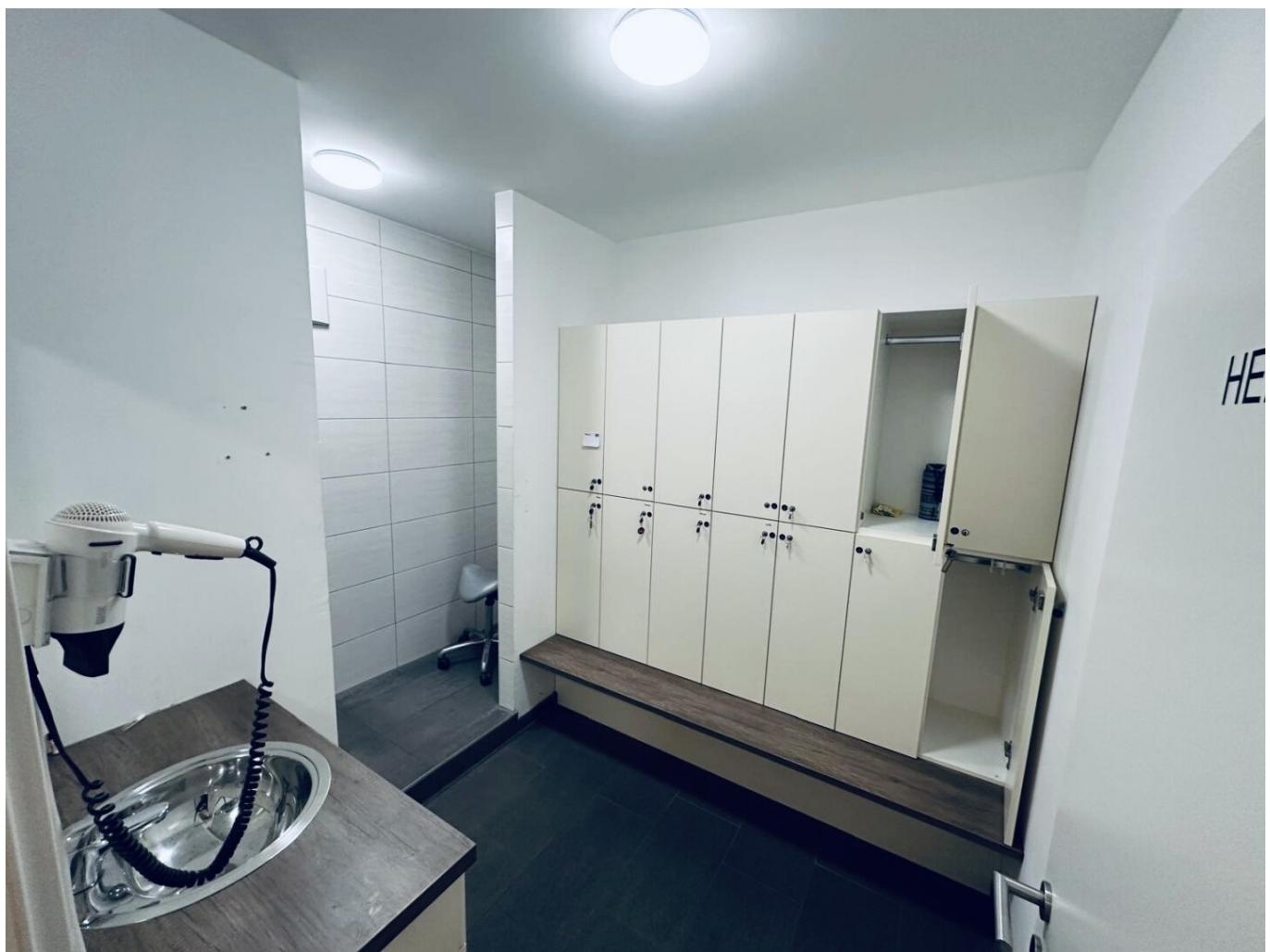
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



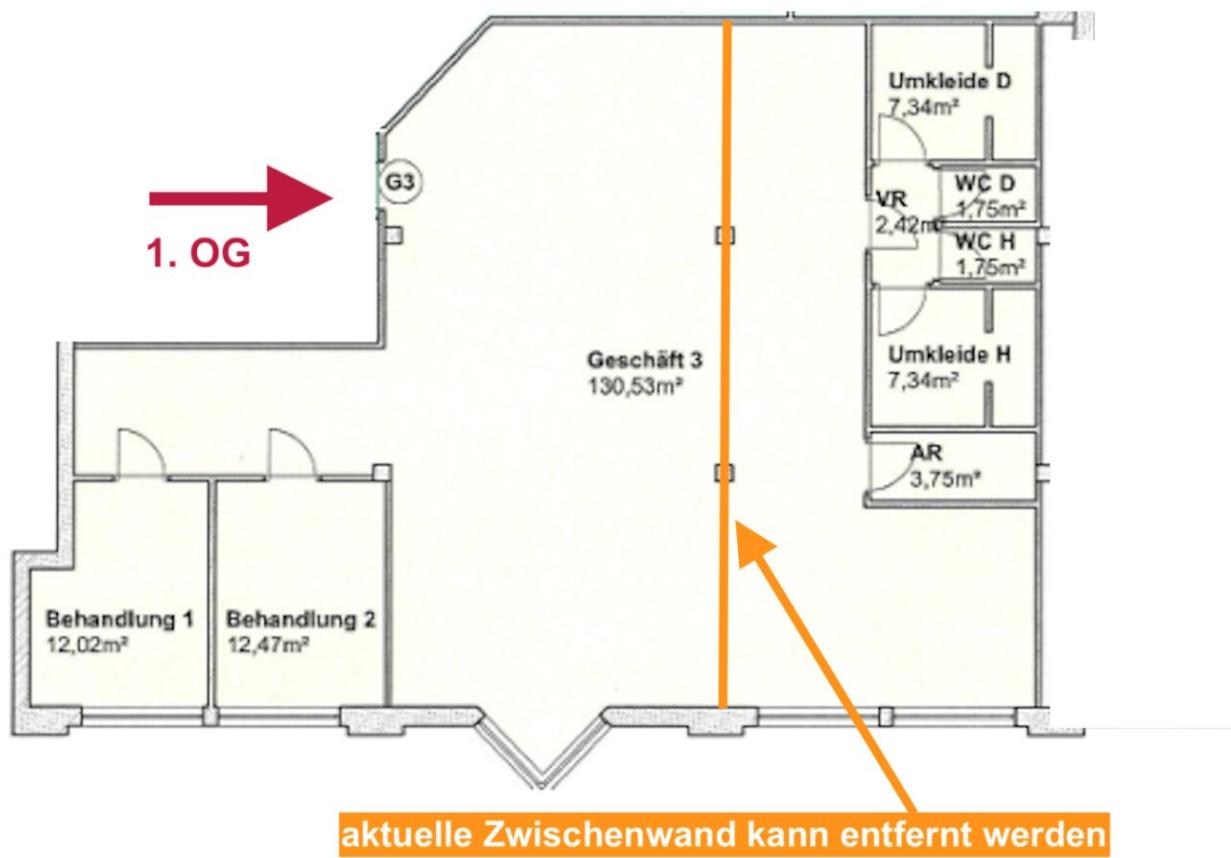












Objektbeschreibung

Diese neuwertige und hochwertig ausgestattete rund 180 m² Büro- bzw. Praxisfläche befindet sich in zentraler Lage des Gemeindezentrums von Kremsmünster und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungen – von Büro über Therapie bis hin zu Gesundheits-, Beratungs- oder Dienstleistungsbereichen.

Die Fläche wurde zuletzt als Fitness- bzw. Gesundheitsstudio genutzt und verfügt daher über bereits eingerichtete, hochwertige Sanitär- und Umkleideräumlichkeiten. Alle Bereiche präsentieren sich in gepflegtem, neuwertigem Zustand.

Freundliche, helle Räume mit großen Fensterflächen schaffen ein angenehmes Arbeits- und Kundenumfeld. Ein eigener Empfangsbereich sorgt für einen professionellen ersten Eindruck und eine effiziente Kundenführung.

Aufteilung (ca. 180 m² Gesamtfläche):

(Aktuell wird die Mietfläche lt. Plan durch eine Trockenwand geteilt. Diese wird auf Wunsch entfernt - siehe Plan / Bilder)

- **ca. 130 m² Büro- / Funktionsfläche inkl. Empfangsbereich**

Ideal für offene Arbeitsbereiche, Praxisfunktionen, Trainings- oder Gruppenräume.

- **1 separates Büro / Behandlungsraum**

Optimal für Beratung, Therapie oder diskrete Kundengespräche.

- **1 weiteres Büro / Behandlungsraum**

Ebenfalls flexibel nutzbar und vielseitig einsetzbar.

- **2 Umkleideräume inklusive Duschen**

Gepflegt, modern und ideal für Praxis-, Gesundheits- oder Studioanwendungen.

- **2 WCs**

Hochwertig ausgestattet und getrennt nutzbar.

- **Abstellraum**

Praktischer Stauraum für Unterlagen, Geräte oder Reinigung.

Highlights:

- **Zentrale Lage** im Gemeindezentrum Kremsmünster
- Helle, freundliche Räume in **neuwertigem Zustand**
- **Hochwertige Sanitär- und Umkleidebereiche**
- Eigener Empfangsbereich
- Flexibel nutzbare Raumaufteilung
- **Gute Parksituation**
- Heizung: **Fußbodenheizung mittels effizienter Fernwärme**
- Vorbereitung für Raumlüftung vorhanden
- **Modernes Karten-Schließsystem vorhanden** (elektronisches Schließsystem mittels Karte / Chip)
- **Ideal für Büro, Praxis, Therapie, Studio oder Dienstleistung**

Mietzins:

Mietzins = € 1.430,-

Betriebskostenakonto = € 250,-

Gesamtbelastung = € 1.680,- zzgl. 20 % MwSt.

Weitere Auskünfte, Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

KONTAKT

VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: [+ 43 \(0\) 650 999 85 03](tel:+436509998503)

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr! Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <5.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap