

## **Flexibel mieten: Büro- oder Praxisfläche mit zwei Räumen**



**Objektnummer: 7446/563**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4560 Kirchdorf an der Krems
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	36,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaltmiete (netto)</b>	320,00 €
<b>Kaltmiete</b>	515,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,00 €
<b>USt.:</b>	103,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Strom und Versicherung exkl.

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

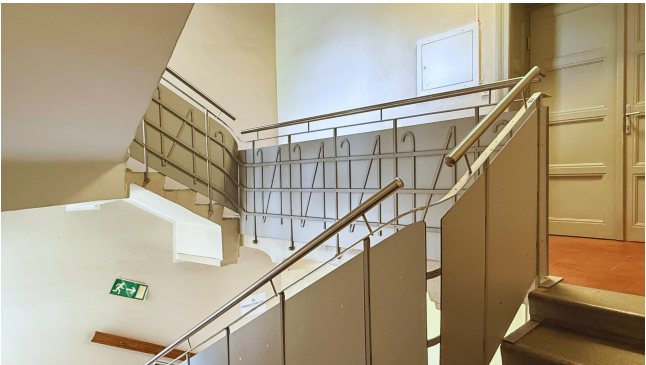
## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Gebeshuber**

PRIMO





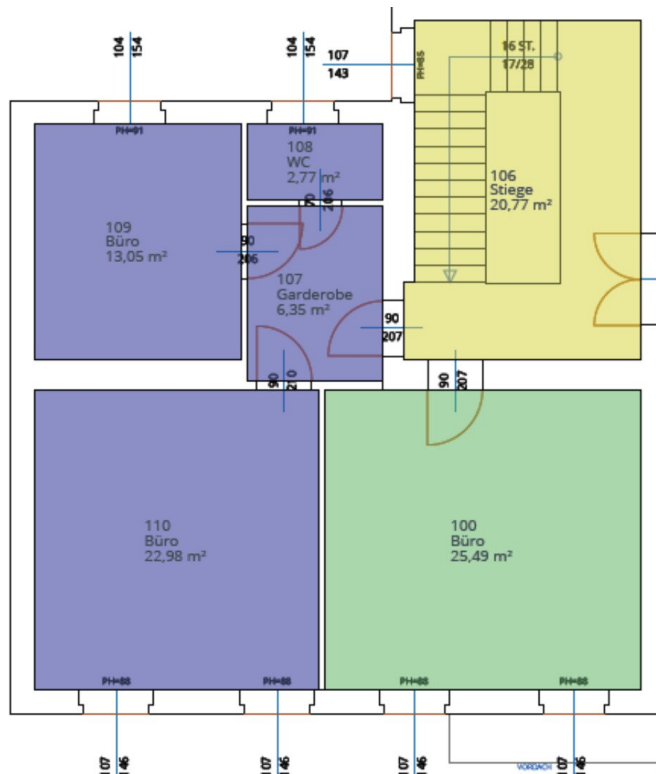


★★★★★ 55 G



**Jasmin Gebeshuber**  
Immobilienmaklerassistentin

**Primo**



## Objektbeschreibung

Die Flächen befinden sich im ersten Obergeschoss eines Altbaus direkt am Kirchdorfer Hauptplatz. Massivbau, Ziegel, zuletzt 2026 saniert. Wer hier einmietet, hat nicht einfach einen anonymen Büro/Praxisraum irgendwo am Stadtrand, sondern eine Adresse die man kennt. Durch die Post im Erdgeschoss und weitere Mieter im Gebäude ist das Haus gut frequentiert - ein klarer Vorteil für alle die auf Sichtbarkeit setzen.

Beide Räume sind klar geschnitten, gut belichtet mit offenbare Fenster mit Mehrfachverglasung und einem Blick auf den Hauptplatz ausgestattet - Stadtblick und Bergpanorama vereint. Die Böden sind teils gefliest, teils mit Laminat belegt. Kabelkanäle sind bereits vorhanden - eine saubere Installation von EDV oder Telefonie ist schnell erledigt.

Die zwei Räume lassen sich einzeln oder gemeinsam anmieten. Wer mehr Platz braucht, bekommt zwei klar getrennte Einheiten mit einer Adresse. Das macht die Fläche besonders interessant für Betriebe, die zwei Mitarbeiter unterbringen möchten oder Spielraum für Wachstum suchen.

Im gleichen Stockwerk ist bereits eine Fußpflegerin eingemietet. Toilette und Garderobe werden gemeinschaftlich genutzt.

Glasfaser (Luwy) wird aktuell ins Gebäude gelegt. Außenwerbung an der Fassade ist nach Absprache möglich. Stellplätze stehen in der Nähe gegen Aufpreis zur Verfügung.

- Bürofläche 1: ca. 23 m<sup>2</sup>
- Bürofläche 2: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Garderobe (geteilt): ca. 6 m<sup>2</sup>
- Toilette (geteilt): ca. 3 m<sup>2</sup>

### **Miete Fläche 1 (ca. 23 m<sup>2</sup>):**

150,00 € netto zzgl. 120,00 € Betriebskosten

**Gesamtbelastung: 270,00 € mtl. (netto)**

**Miete Fläche 2 (ca. 13 m²):**

170,00 € netto zzgl. 75,00 € Betriebskosten

**Gesamtbelastung: 245,00 € mtl. (netto)**

## **HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK**

**Einzel oder zusammen mietbar** Beide Räume können separat oder gemeinsam angemietet werden. Wer klein startet und wachsen will, hat die Option direkt mit dabei.

**Frisch saniert, sofort nutzbar** Das Gebäude wurde 2026 saniert. Kabelkanäle, Beleuchtung und Belüftung sind vorhanden - der Aufwand um einzuziehen und loszulegen ist minimal.

**Glasfaseranschluss kommt** Luwy verlegt aktuell Glasfaser ins Gebäude. Wer auf schnelle, stabile Internetverbindung angewiesen ist, findet hier bald die passende Infrastruktur.

**Außenwerbung möglich** Fassadenwerbung direkt am Hauptplatz Kirchdorf - nach Absprache mit dem Eigentümer realisierbar. Eine Sichtbarkeit, die man sich anderswo teuer erkaufen müsste.

**Parkflächen vorhanden** Wer für sich oder seine Kunden einen gesicherten Parkplatz möchte kann hier welche, je nach aktueller Verfügbarkeit, direkt dazu mieten.

## **ZUSATZINFORMATIONEN**

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Vermieters und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap