

## Erstbezug – ca. 450m<sup>2</sup> Neubau-Bürofläche



**Objektnummer: 7056/57**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4844 Regau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.050,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	840,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



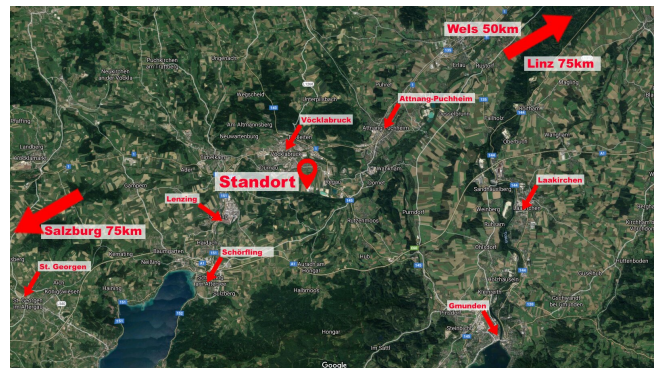
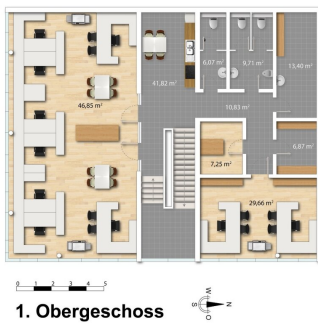
**Ing. Gerald Krentl**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45  
4053 Ansfelden

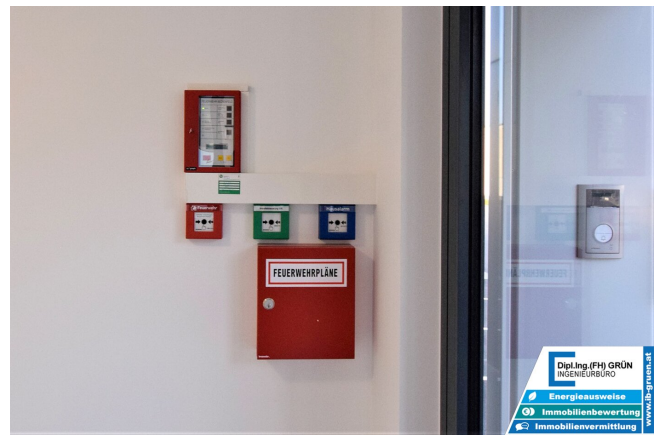
T +43 664 533 51 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













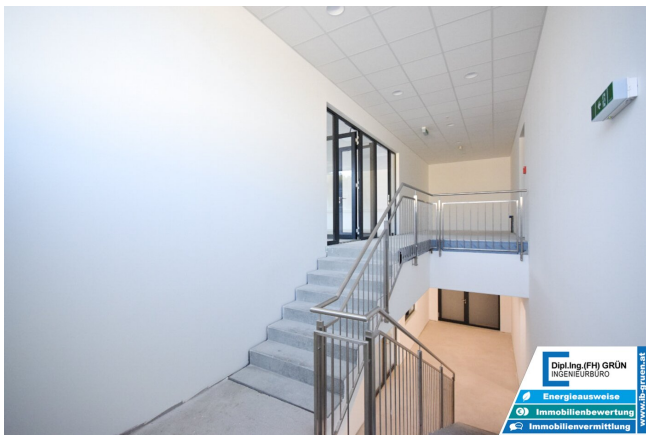




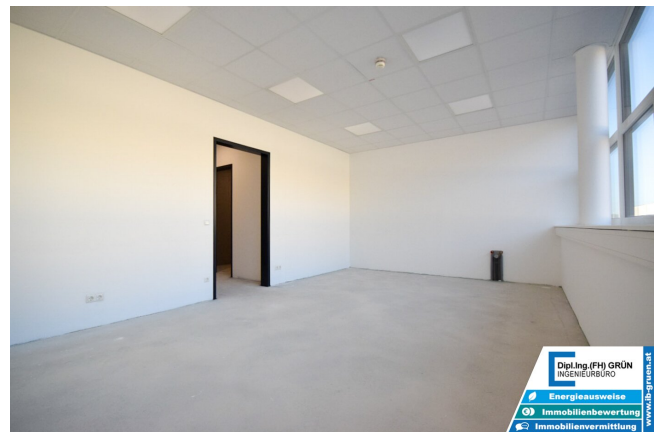










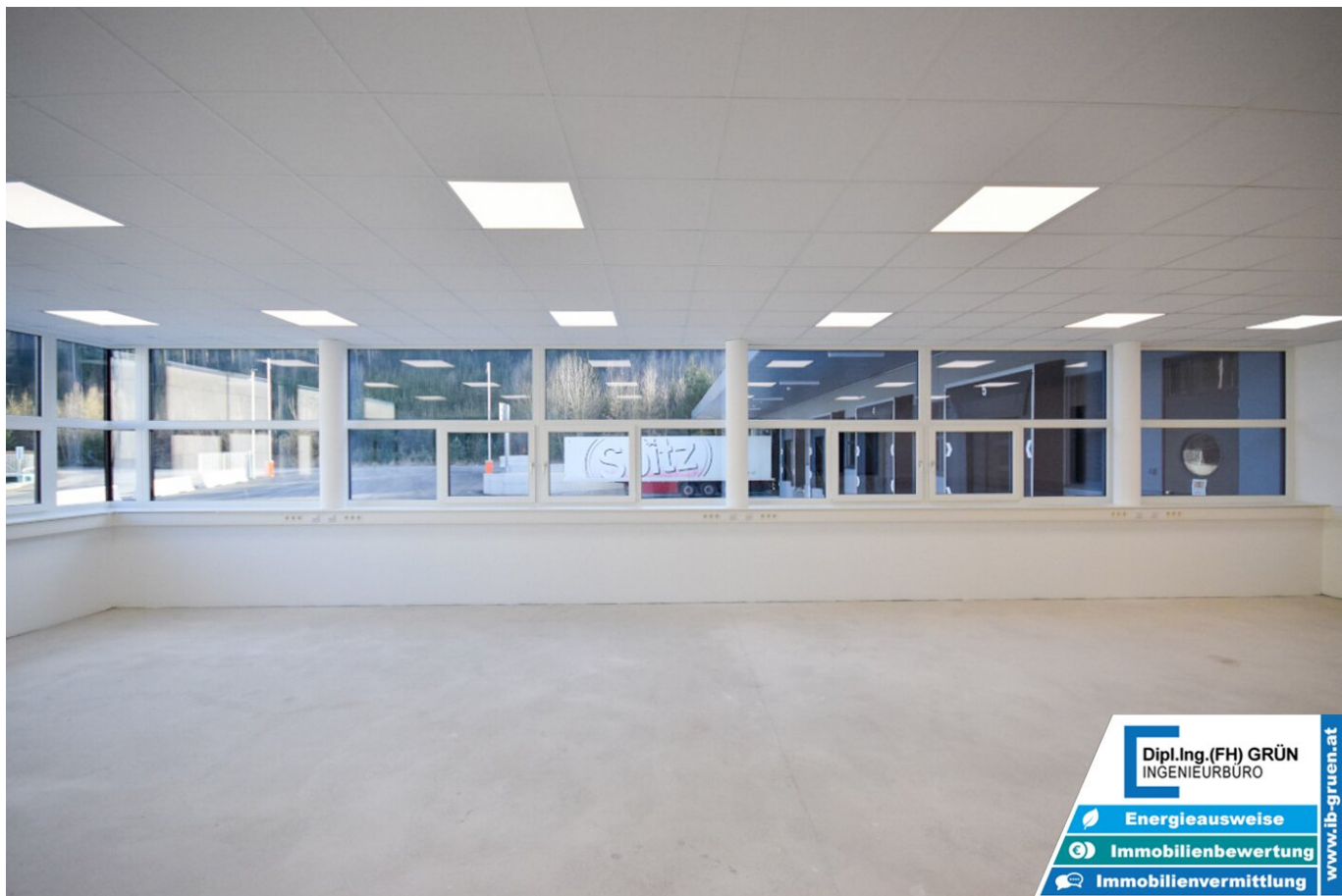














**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



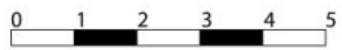
Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

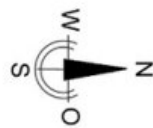


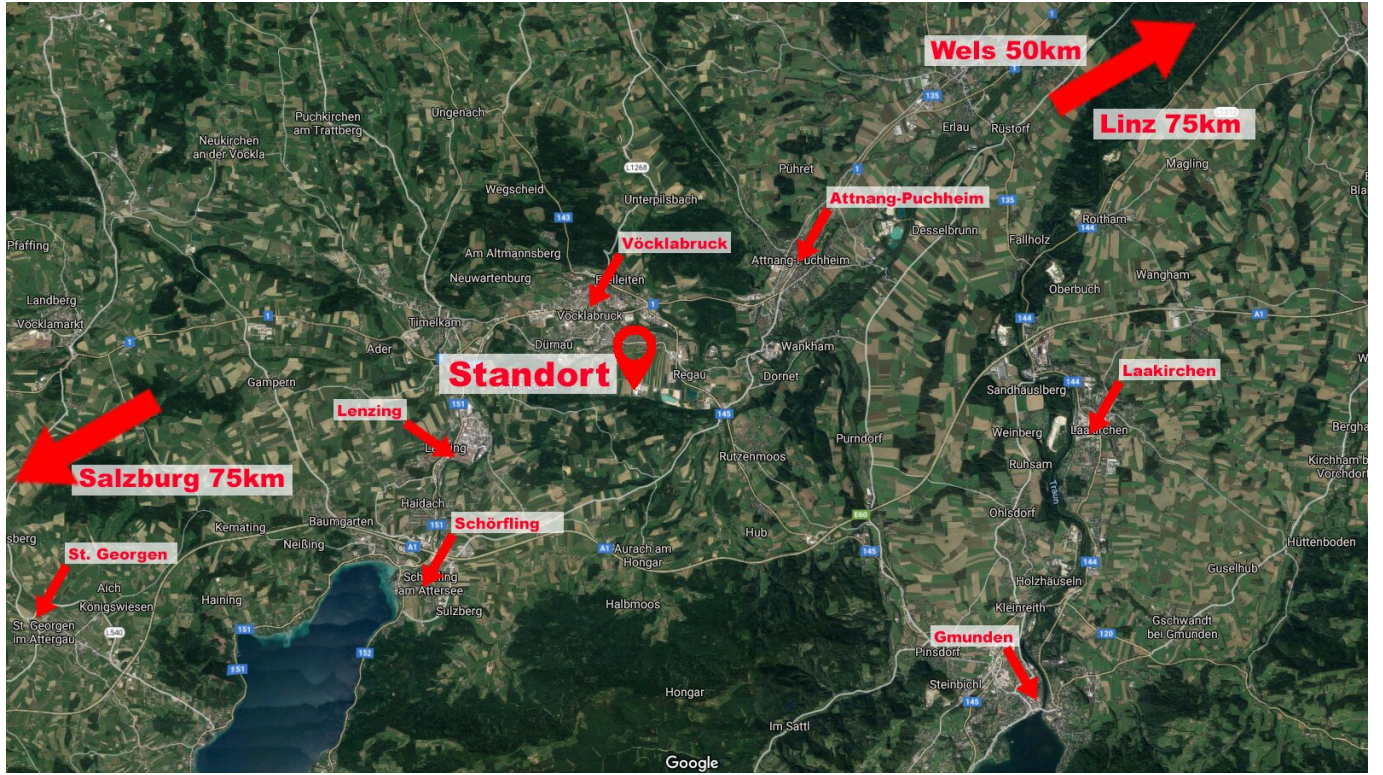


# Erdgeschoss



# 1. Obergeschoss







## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung kommt diese moderne Bürofläche mit ca. 450 m<sup>3</sup> in Regau – Bezirk Vöcklabruck.**

Es handelt sich bei der Bürofläche um einen gerade fertigwerdenden Neubau und somit gleichzeitig um Erstbezug. Entsprechend kann der Mieter noch Wünsche bei Bodenbelag, etc. einbringen.

Die Bürofläche erstrecken sich über 2 Etagen.

Sie verfügt im Erdgeschoss über einen zentralen Eingang mit Schiebefenster für Empfang, ein Großraumbüro mit knapp 100m<sup>2</sup>, ein großes helles Stiegenhaus, Sanitärräumlichkeiten, Aufenthaltsraum und mehrere Nebenräume.

Im Obergeschoß gibt es ebenfalls ein Großraumbüro mit knapp 100m<sup>2</sup>, ein zweites kleineres Büro als Chefbüro, Vertriebsbüro oder dergleichen, einen Serverraum, Sanitäreinrichtungen mehrere Nebenräume und die Möglichkeit einer offenen Küche im Galeriebereich.

Der komplette Neubau besticht mit modernster Ausstattung und verfügt über Fußbodenheizung, große Fensterflächen, über moderne Beleuchtung, Beschattung, Brandschutzanlage, Alarmanlage, Schließanlage, Gegensprechanlage, Netzwerkverkabelung, usw...

Die Böden werden in Abstimmung mit dem zukünftigen Mieter fertiggestellt.

Auf spezielle Wünsche und Bedarfe kann noch eingegangen werden.

Der Bezug der Büroflächen ist binnen weniger Wochen möglich.

### **Lage:**

Der Standort befindet sich im Industriegebiet von Regau im Bezirk Vöcklabruck und in nächster Nähe zur Bezirkshauptstadt Vöcklabruck, Laakirchen, Lenzing, Gmunden und Co.

Durch die Lage exakt mittig zwischen Salzburg und Linz ist man strategisch perfekt positioniert.

Im Umkreis von 20 Kilometern befinden sich zahlreiche namhafte und teils internationale Betriebe aus den unterschiedlichsten Bereichen. Dies zeichnet die aufstrebende Region absolut aus und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Kooperationen und Co.

Nutzen Sie die Gelegenheit und kontaktieren Sie uns um uns Ihren Bedarf mitzuteilen, sofern

dies nicht exakt Ihren Vorstellungen entsprechen sollte.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Details.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.500m  
Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap