

**Top Lage- Top Fläche- jetzt Mieten im NEUWOG Gebäude  
in der Kirchengasse von Neuhofen**



**Objektnummer: 4417/449**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilitentreuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchengasse 4
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4501 Neuhofen an der Krems
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	132,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	12,63 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaltmiete (netto)	1.585,00 €
Kaltmiete	1.715,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	12,01 €
Betriebskosten:	130,00 €
Heizkosten:	105,00 €
USt.:	364,00 €

## Ihr Ansprechpartner

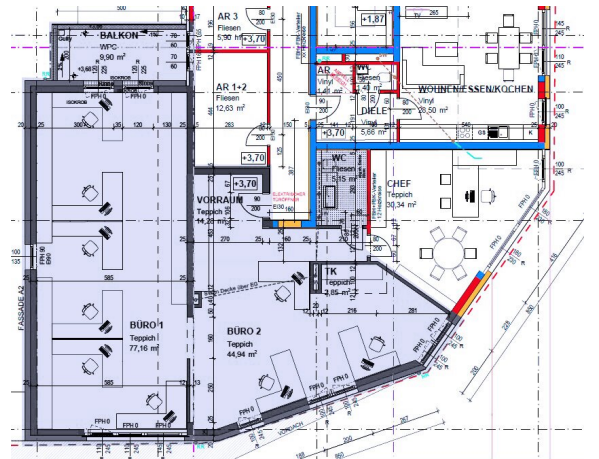


### Brigita Niederhuber

NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

T 072272005311











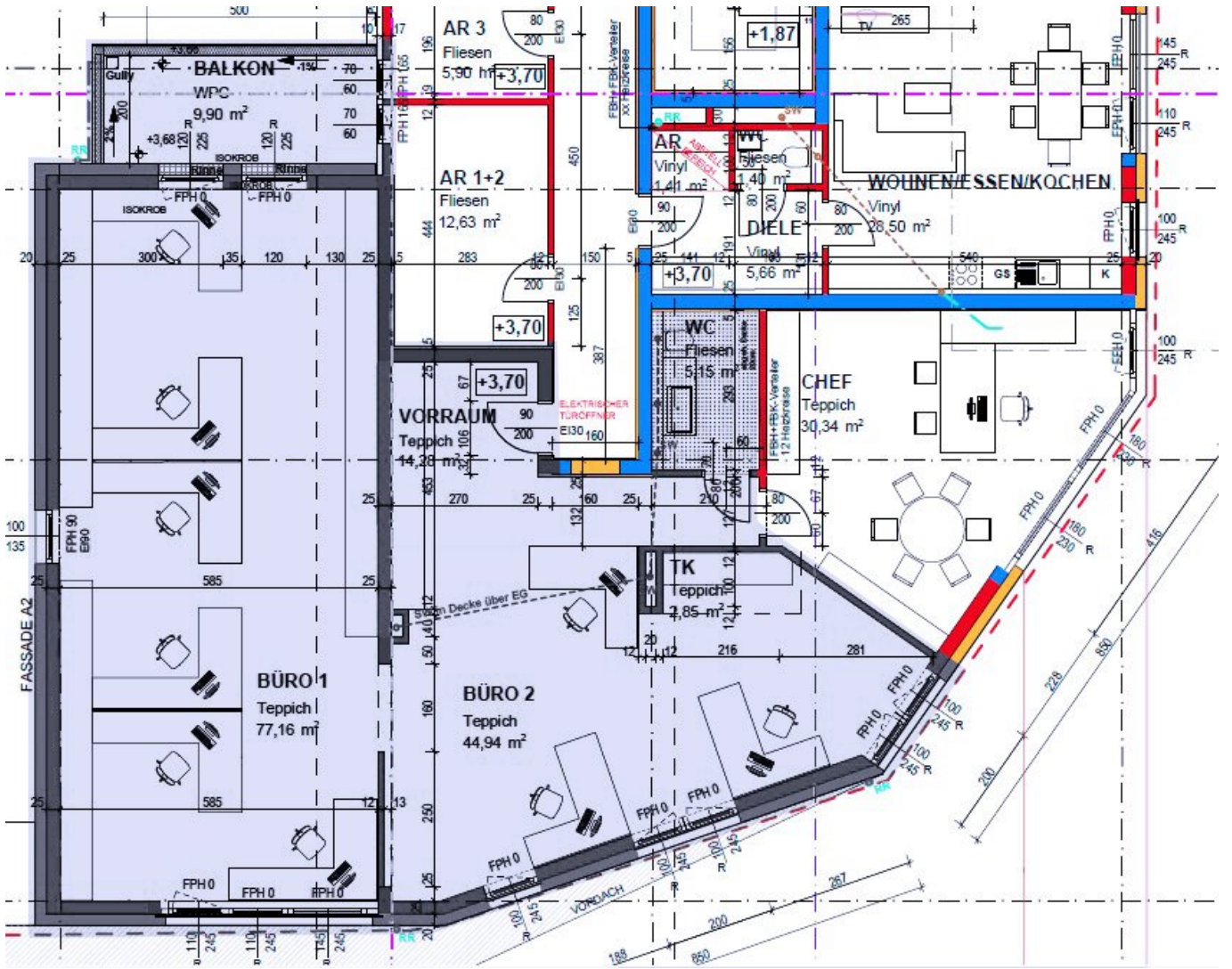












## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer repräsentativen Büro- oder Praxisfläche in der Region Neuhofen an der Krems? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese moderne Bürofläche befindet sich in einem gepflegten Gebäude in zentraler Lage und bietet Ihnen alles, was Sie für einen erfolgreichen Arbeitsalltag brauchen.

Auf einer Fläche von insgesamt 132 m<sup>2</sup> verteilen sich zwei großzügige Zimmer, die durch einen Durchgang miteinander verbunden sind. Diese schafft nicht nur eine angenehme Arbeitsatmosphäre, sondern ermöglicht auch einen lichtdurchfluteten Raum. Der Boden ist mit hochwertigen Teppichboden ausgestattet und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Zusätzlich verfügt die Bürofläche über eine Fußbodenheizung, die auch an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Eine Deckenkühlung für den Sommer ist auch eingebaut die für ein optimales Raumklima sorgen..

Ein Highlight der Immobilie ist der Westbalkon, der sich über die gesamte Länge der Bürofläche erstreckt und einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung bietet. Hier können Sie in den Pausen entspannen oder Ihre Kunden bei einem Meeting beeindrucken. Auch eine Teeküche mit Einbauküche und ein WC mit Waschbecken stehen Ihnen zur Verfügung.

Für einen bequemen Zugang zu den Büros sorgt ein Personenaufzug, der auch für mobilitätseingeschränkte Personen geeignet ist. Zusätzlich gehören zwei Garagenstellplätze in der Tiefgarage zur Immobilie, die für Sie und Ihre Mitarbeiter reserviert sind.

Die Bürofläche ist mit einer modernen DV-/EDV-Verkabelung ausgestattet, sodass Sie ohne großen Aufwand Ihre technischen Geräte anschließen können. Auch der Empfang von Kabel- oder Satelliten-TV ist möglich.

Bürotische und Drehsessel stehen im Büro und können genutzt werden.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn sowohl eine Bushaltestelle als auch der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Somit sind Sie und Ihre Mitarbeiter auch ohne Auto gut erreichbar. In der direkten Umgebung finden Sie zudem alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien.

Überzeugt von diesem Angebot? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Büro- oder Praxisfläche persönlich zu präsentieren und Ihnen bei der Realisierung Ihrer beruflichen Ziele zu helfen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <100m  
Klinik <375m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <25m  
Schule <575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <6.650m

### **Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <125m  
Post <775m  
Polizei <50m

### **Verkehr**

Bus <25m  
Autobahnanschluss <5.550m  
Bahnhof <750m  
Straßenbahn <9.050m  
Flughafen <7.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap