

## Geschäftslokal/Büro- bzw. Ordinationsräume in 3373 Kemmelbach (Nähe Ybbs/Donau)



**Objektnummer: 960/68463**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3373 Kemmelbach
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Nutzfläche:</b>	98,43 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,56
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	850,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Herbert Schnettgen

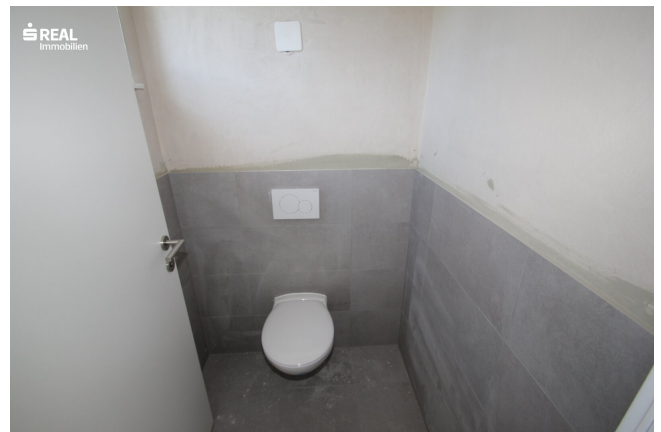
s REAL - Amstetten  
Hauptplatz 31  
3300 Amstetten

T +43 (0)5 0100 - 25483  
H +43 664 8184323







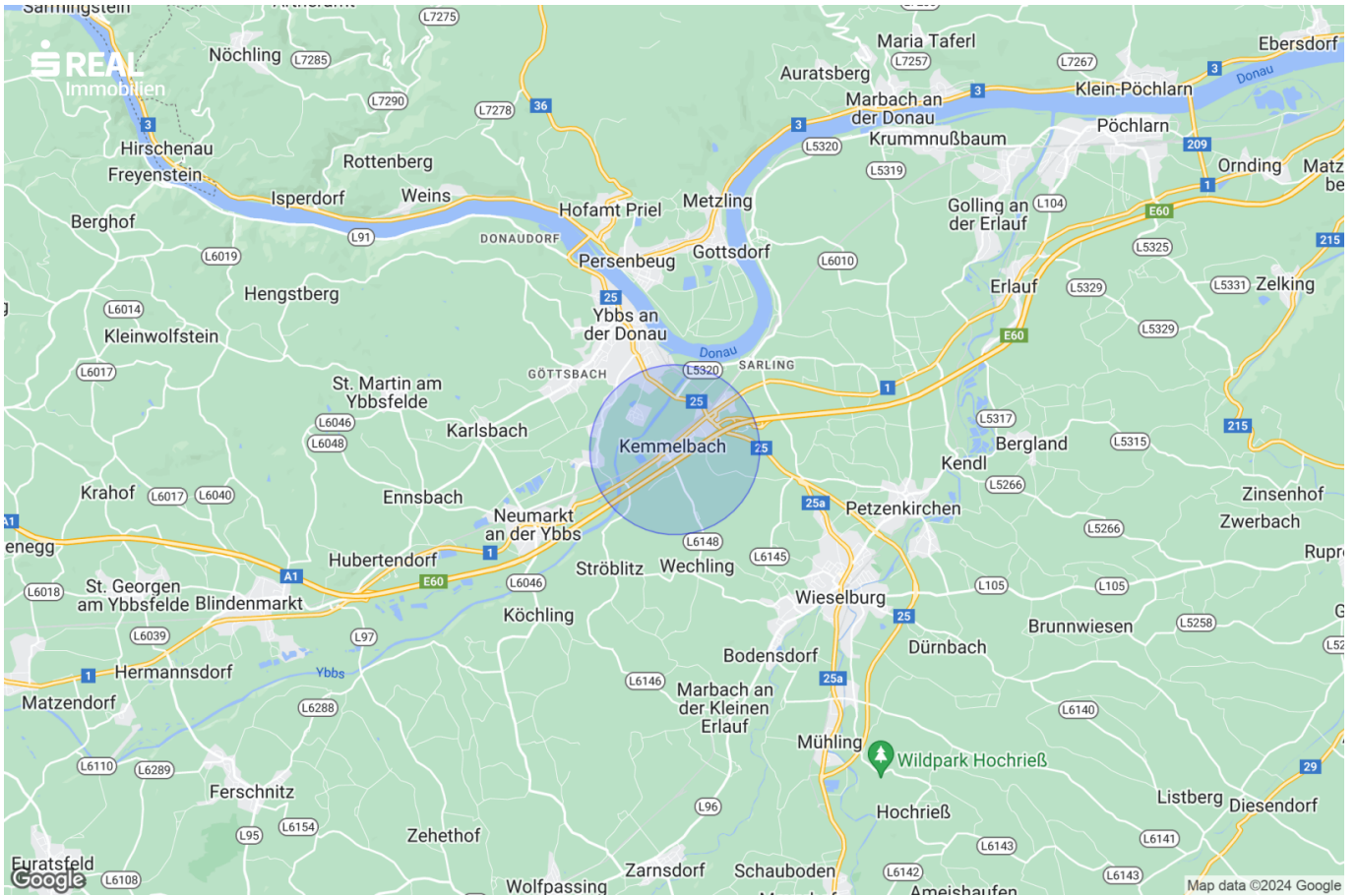






Skizze Top 1







## Objektbeschreibung

### **Geschäftslokal/Büro- bzw. Ordinationsräume mitten in Kemmelbach in der Nähe von Ybbs/Donau!**

Sie suchen Geschäfts-/Büro- oder Ordinationsräumlichkeiten mitten im Mostviertel und möglichst nahe zur ÖBB-Westbahnstrecke bzw. zur A1-Westautobahn, dann sind sie hier genau richtig!

Die Nutzfläche beträgt ca. 98 m<sup>2</sup>, wobei sich diese in einen großen Raum mit angeschlossenem Bereich für eine Teeküche, ein WC mit vorgelagertem Waschraum und einen separaten Abstellraum aufgliedert. Gerne kann die aktuell offene Geschäftsfläche mittels Leichtbauweise auch noch unterteilt werden.

Die monatlichen Kosten betragen: Miete € 750,00 + Betriebskosten € 100,00 + Heizkosten € 150,00 + USt. € 200,00, in Summe also € 1.200,00.

Die Kautions beträgt € 3.600,00.

Mietdauer: unbefristet

Und hier noch einige Highlights zu den Räumlichkeiten:

- barrierefreier Zugang
- neuwertiger Zustand nach Generalsanierung
- Erstbezug
- Fußbodenheizung mittels Luft-/Wasserwärmepumpe
- Fertigstellung durch den Vermieter möglich
- Parkplätze vor dem Haus vorhanden

- Glasfaseranbindung möglich

Hier geht es zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3067841?accessKey=66d3>

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Viele weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <4.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

#### Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.