

**Modernes Büro, oder Praxisraum mit Terrassennutzung  
und Gemeinschaftsräumen für Empfang oder  
Wartebereich**



**Objektnummer: 8284/47**

**Eine Immobilie von Immorial Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4707 Schlüßlberg
<b>Nutzfläche:</b>	82,06 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	82,06 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	705,72 €
<b>Kaltmiete</b>	777,72 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,00 €
<b>Heizkosten:</b>	108,00 €
<b>USt.:</b>	177,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



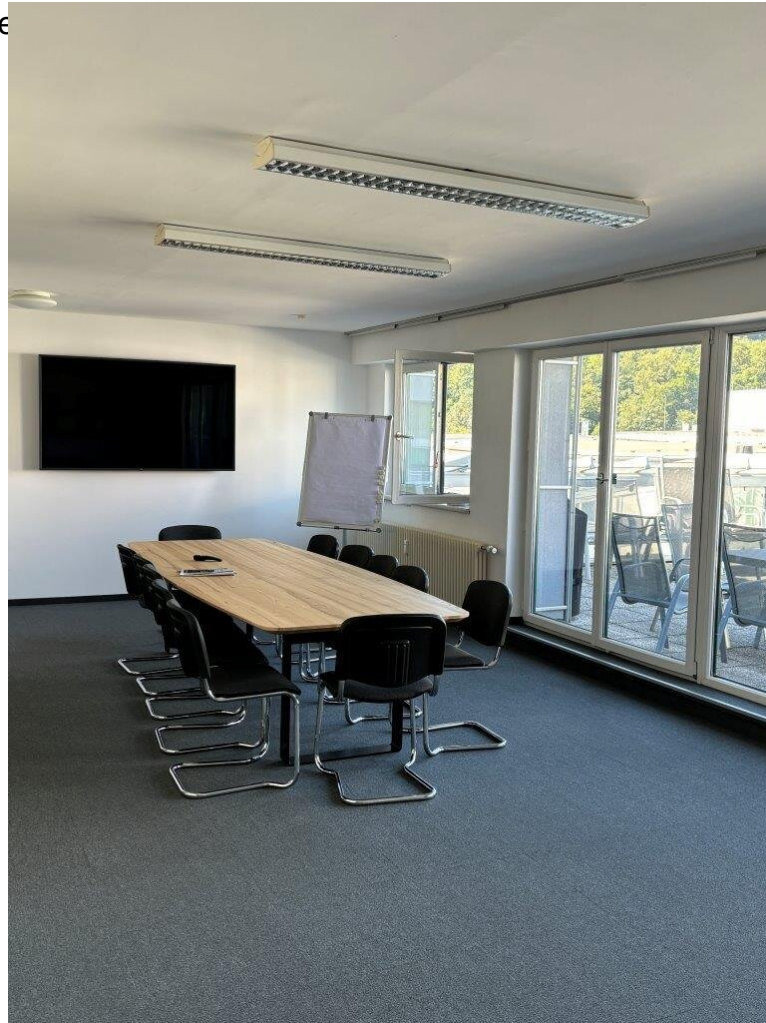
**Ing. Stefan Kerschbaumer**

Immorial Immobilitentreuhand GmbH  
Stadlhofstraße 87  
4600 Wels

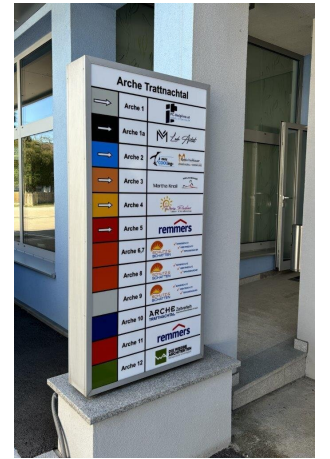
T +437242207955  
H +43 676 87765877

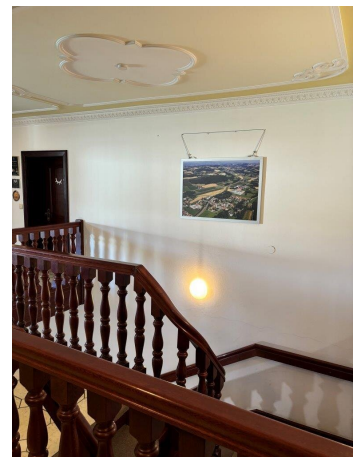
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

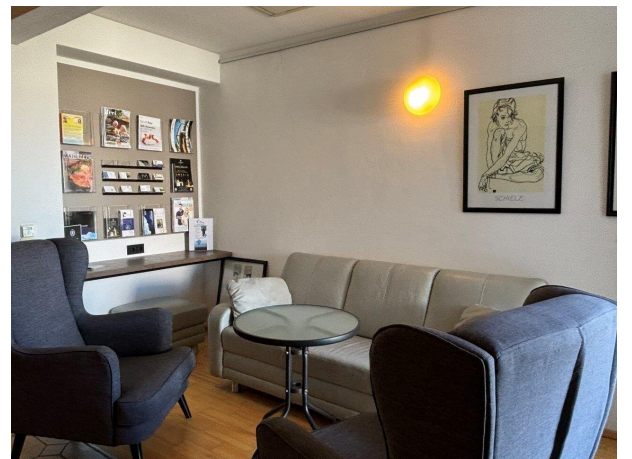
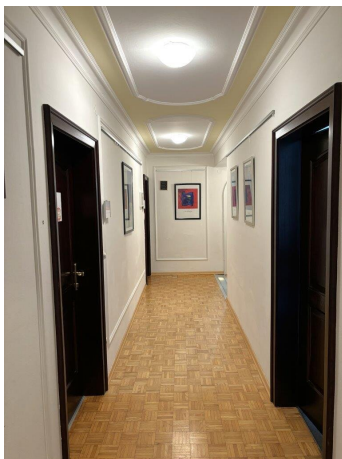


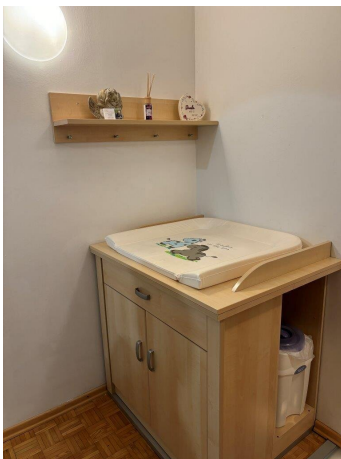














## Objektbeschreibung

Willkommen in Schläßberg, einem charmanten Ort in Oberösterreich, der nicht nur durch seine idyllische Lage inmitten von grünen Wiesen und Feldern begeistert, sondern auch durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und Anbindung an größere Städte wie Linz, Wels und der Bezirkshauptstadt Grieskirchen punktet. Hier, inmitten dieser schönen Region, befindet sich eine Immobilie, die sowohl für Büros als auch für Praxen geeignet ist und Ihnen die perfekte Basis für Ihren beruflichen Erfolg bietet.

Die 82.06m<sup>2</sup> große Fläche bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und lässt sich dank des optimalen Schnitts flexibel gestalten. Ob großzügige Büroräume, gemütliche Behandlungszimmer oder eine Kombination aus beidem - hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Geschäftsräume ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die Miete beträgt dabei nur 933,26 €, was ein unschlagbares Angebot in dieser Region ist.

Doch nicht nur die Immobilie selbst überzeugt, auch die Lage ist ideal für Ihre berufliche Tätigkeit. Die Verkehrsanbindung ist durch Busse und den nahegelegenen Bahnhof ausgezeichnet, sodass Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden bequem anreisen können. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule und ein Kindergarten, was nicht nur für eine gute Nachbarschaft sorgt, sondern auch für eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <4.000m

Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.500m

#### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m



Post <500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap