

**Moderne Büro-/Praxisfläche mit Aufzug und Parkplatz in  
St. Florian - Perfekt für Ihr Business!**



**Objektnummer: 5950/4048**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4490 St. Florian
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.292,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.760,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	468,10 €
<b>Heizkosten:</b>	131,75 €
<b>USt.:</b>	378,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



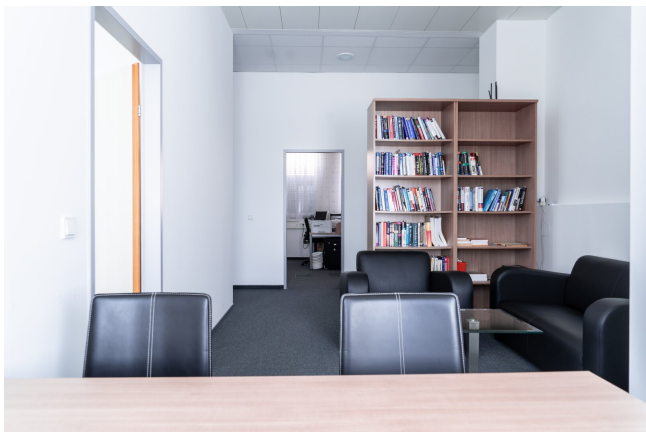
### Thomas Girking akad.IM

Thomas Girking Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00  
H +43 664 386 26 80























# Objektbeschreibung

## **Moderne Büro-/Praxisfläche mit Aufzug und Parkplatz in St. Florian - Perfekt für Ihr Business!**

Das Büro befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in St. Florian. Dank der guten Verkehrsanbindung mit der Autobahn und Bus sind Sie jederzeit optimal erreichbar und können Ihre Kunden und Geschäftspartner problemlos empfangen. Der vorhandene Parkplatz bietet zudem ausreichend Platz für Sie und Ihre Besucher. Das Highlight dieser Immobilie ist jedoch die großzügige Fläche von 155m<sup>2</sup>, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten bietet. Sie können Ihre Räumlichkeiten individuell gestalten und an Ihre spezifischen Bedürfnisse anpassen. Ob Sie ein großes Büro mit mehreren Arbeitsplätzen benötigen oder eine Praxis mit mehreren Behandlungszimmern einrichten möchten – hier haben Sie genügend Platz für Ihre Visionen.

### **Raumaufteilung**

- Empfang - Flur - Wartebereich - Technikraum - Küche - sanitär Anlagen - 3 Büros - Besprechungsraum

### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in St. Florian. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Schule und ist gut mit dem Bus erreichbar. In der Umgebung gibt es verschiedene Gewerbebetriebe und Wohnhäuser. Die Lage ist zentral und verkehrsgünstig, sodass sowohl Kunden als auch Mitarbeiter gut zu erreichen sind.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap