



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# GROSSE BÜROEINHEIT ÜBER ZWEI ETAGEN MIT MODERNER AUSSTATTUNG IN PINSDORF ZU MIETEN!

ADRESSE: 4812 WIESEN



## DETAILINFORMATIONEN

NUTZFLÄCHE	ca. 119,95 m <sup>2</sup>
ETAGE	EG+OG
ZIMMER	2
WCS	2
NUTZUNGSART	Gewerbe
MIETDAUER	3 Jahre
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
BAUJAHR	2008
GÜLTIG BIS	15.08.2033
HWB	376,7 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB KLASSE	G



## KOSTEN

### BRUTTOMIETE INKL. 20% UST

1.108,34 €

### BETRIEBSKOSTEN INKL. 20% UST

115,16 €

### GESAMTMIETE

1.223,50 €

### KAUTION

3 Bruttomonatsmieten

### PROVISION

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4812 WIESEN

## Große Büroeinheit über zwei Etagen mit moderner Ausstattung in Pölsdorf zu mieten!

In Pölsdorf gelangt eine attraktive Büroeinheit zur Vermietung, die sowohl ein Büro im Erdgeschoss mit 48,64 m<sup>2</sup> als auch ein Büro im Obergeschoss mit 71,31 m<sup>2</sup> inklusive integrierter Küche umfasst. Die Kombination beider Flächen bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Unternehmen, die getrennte Arbeits- und Besprechungsbereiche benötigen oder eine Aufteilung nach Abteilungen wünschen.

Das Büro im Erdgeschoss ist hell und funktional geschnitten und kann optimal für Verwaltung, Empfang oder Kundenkontakt genutzt werden. Das Obergeschoss-Büro überzeugt durch einen großzügigen Schnitt und die integrierte Küche, die als Pausen- oder Besprechungsbereich dient und den Arbeitsalltag komfortabel gestaltet. Sanitäre Einrichtungen für Damen und Herren befinden sich in der Gewerbehalle und stehen den Mietern beider Büros zur Verfügung.

Für Mitarbeiter und Besucher sind ausreichend Parkplätze vorhanden, die eine unkomplizierte An- und Abfahrt ermöglichen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

Die Betriebskosten sind transparent gestaltet und beinhalten Wasser- und Kanalgebühren, Rauchfangkehrer, Zählermiete für Wasser, anteiligen Strom und Heizung nach Quadratmeterschlüssel, regelmäßige Überprüfungen der Feuerlöscher sowie der Hallen- und Zufahrtstore, Schneeräumungen, Grünanlagenpflege, Parkplatzreinigung, Grundsteuer, Gebäudeversicherung und die Reinigung der Allgemeinflächen.

Zusätzlich können bei Bedarf verschiedene Dienstleistungen direkt über den Vermieter in Anspruch genommen werden, darunter Lagerarbeiten, Stapler- und Traktorarbeiten, Winterdienste oder Transportleistungen mit einem E-Citan. Dies ermöglicht eine flexible Reaktion auf kurzfristige betriebliche Anforderungen. Die detaillierte Preisliste entnehmen Sie bitte dem Anhang.

### Lage

Die Lage in Pölsdorf überzeugt durch ihre zentrale und verkehrsgünstige Position. Die Nähe zu Gmunden sowie die gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz machen die Liegenschaft sowohl für Mitarbeiter und Kunden als auch für Lieferanten besonders attraktiv.

### Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass wir 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 darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte und 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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch den Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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.

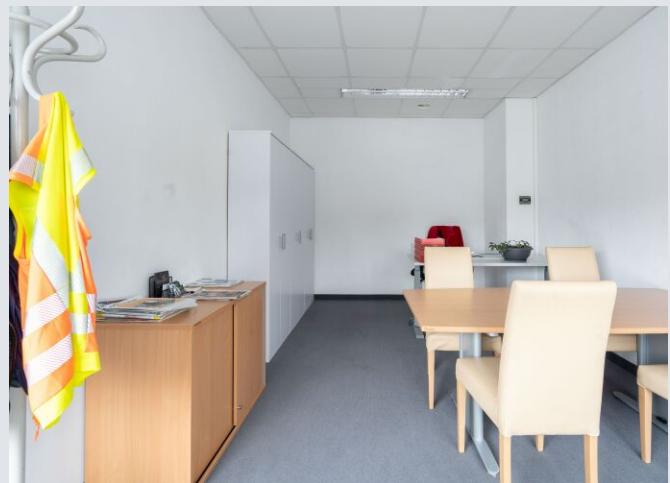
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4812 WIESEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4812 WIESEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4812 WIESEN



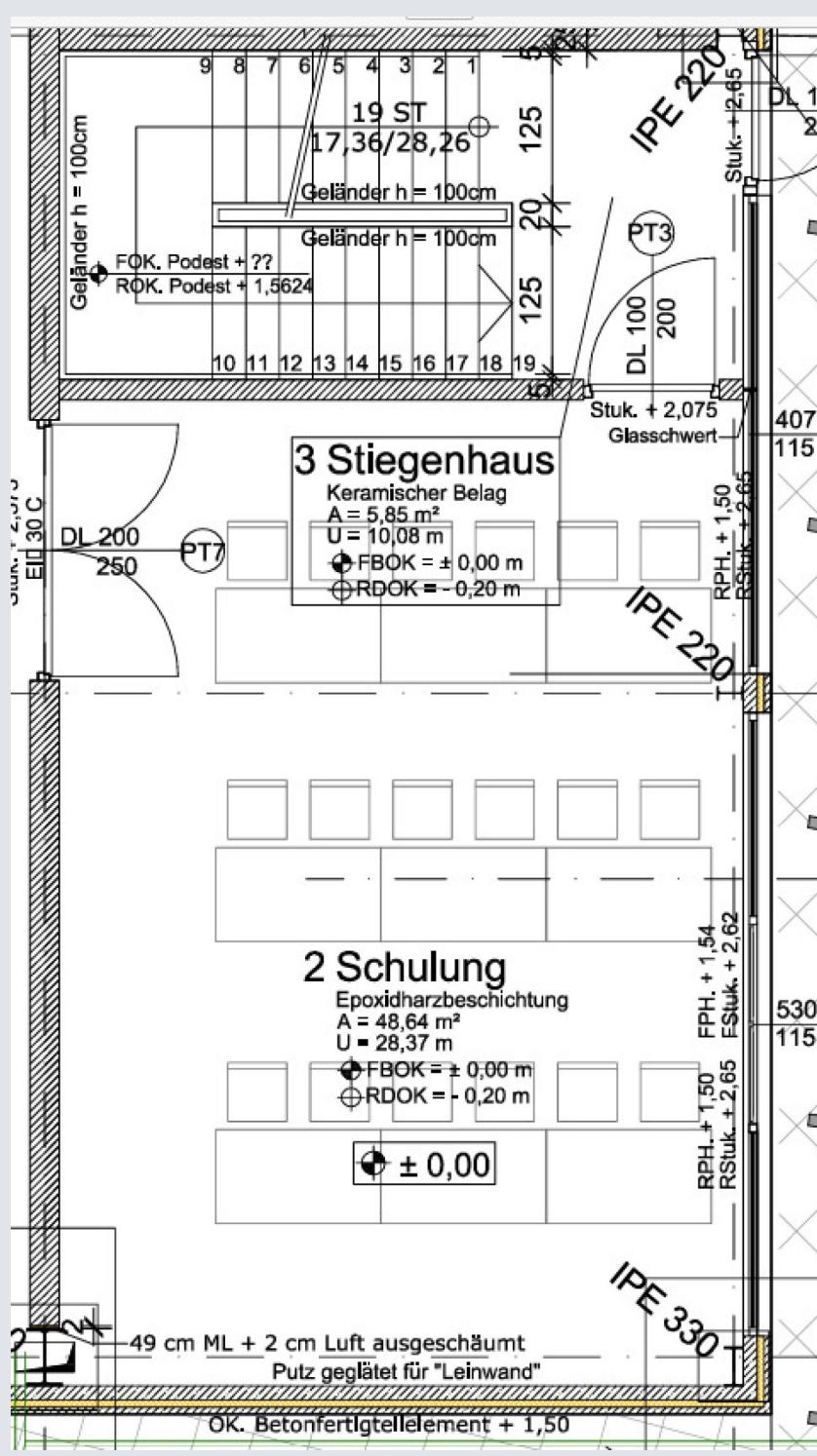
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4812 WIESEN



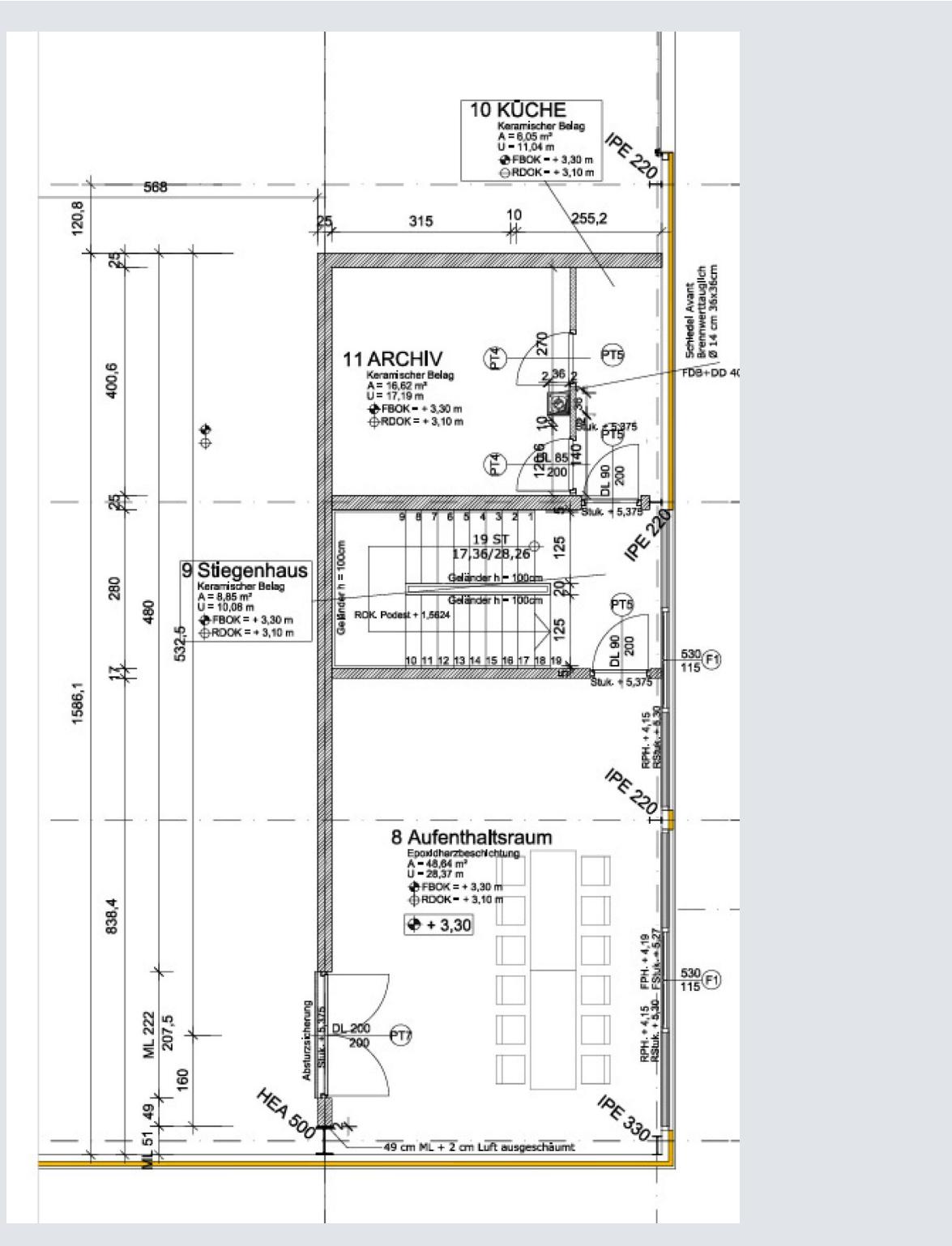
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4812 WIESEN



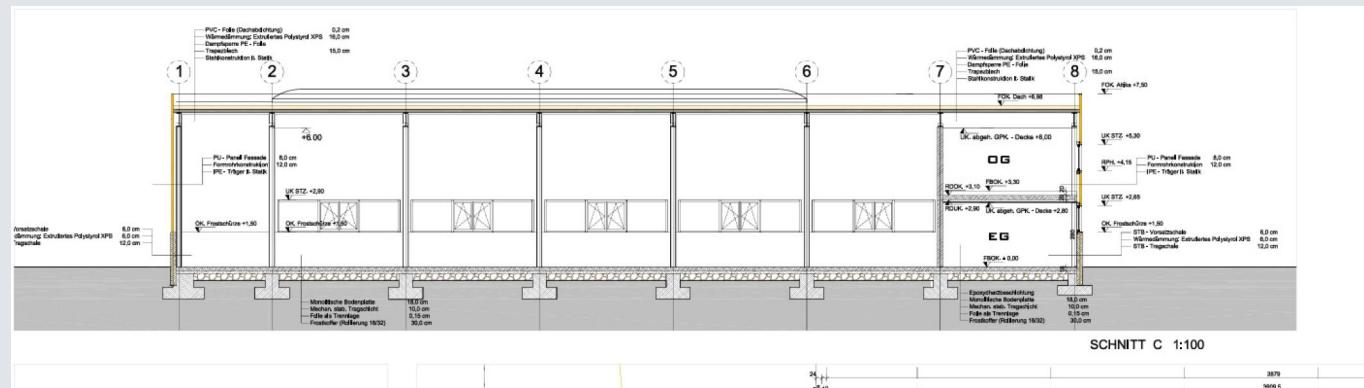
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4812 WIESEN



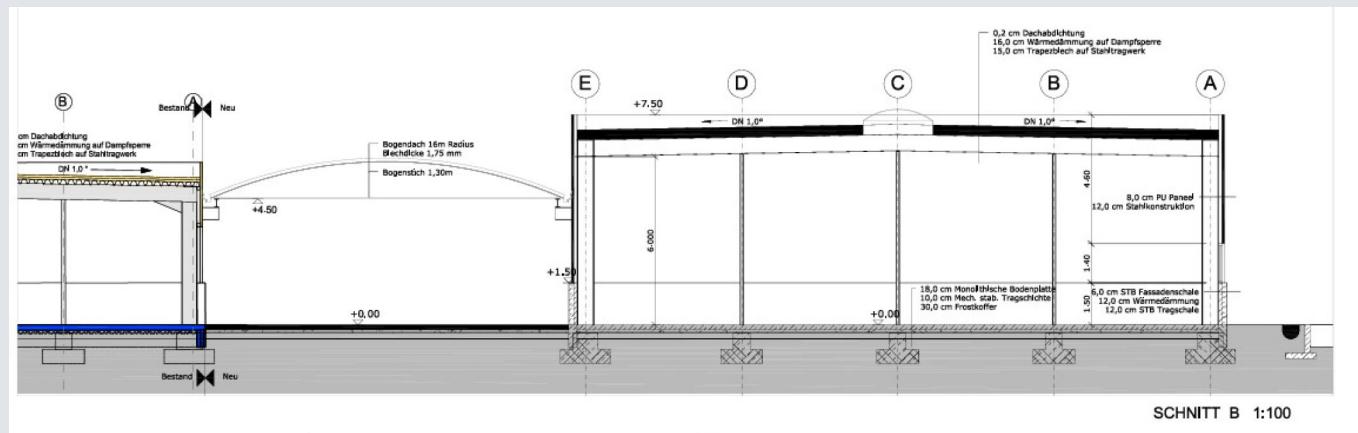
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4812 WIESEN



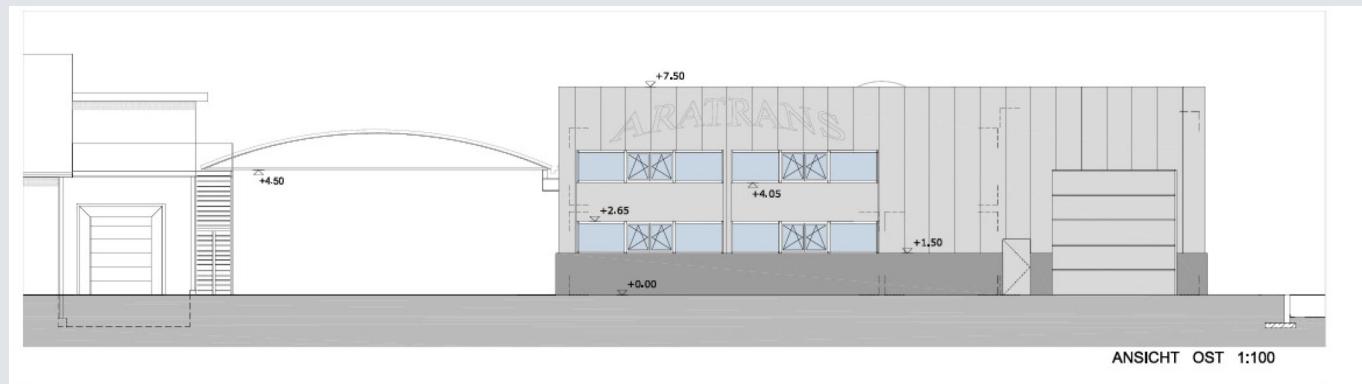
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4812 WIESEN



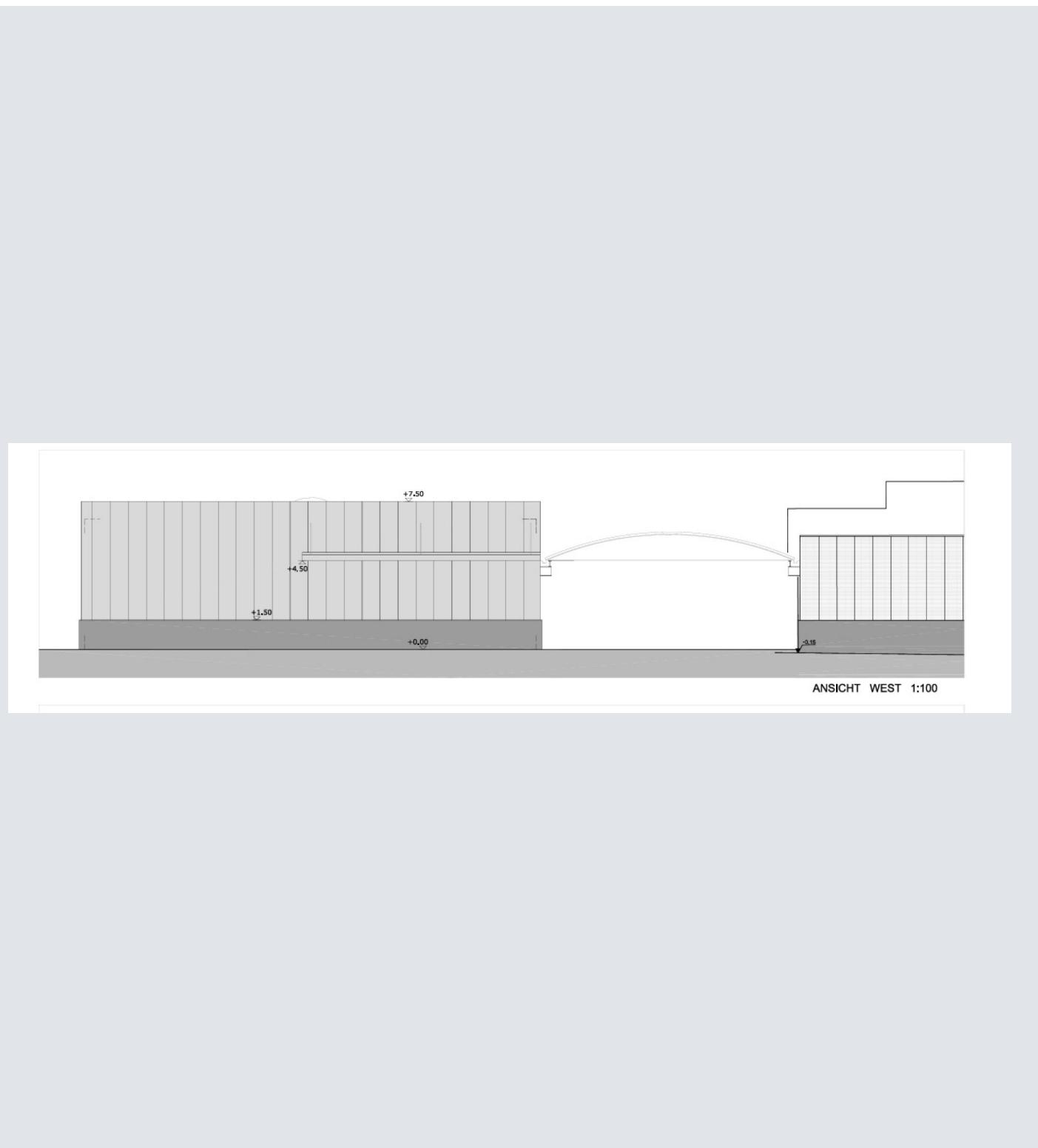
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4812 WIESEN



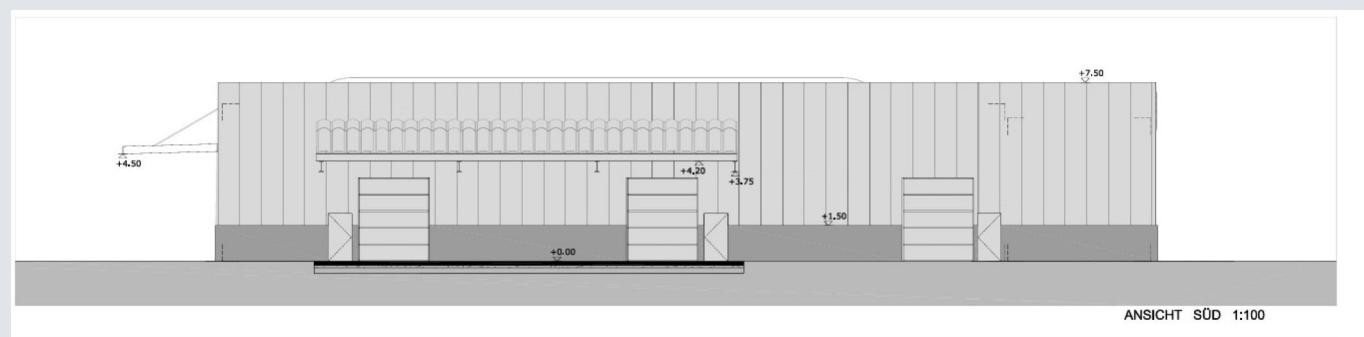
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4812 WIESEN



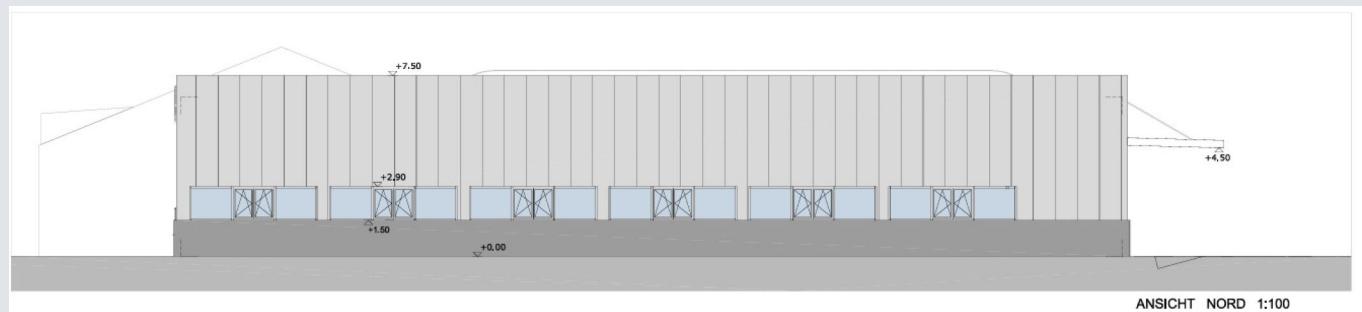
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4812 WIESEN



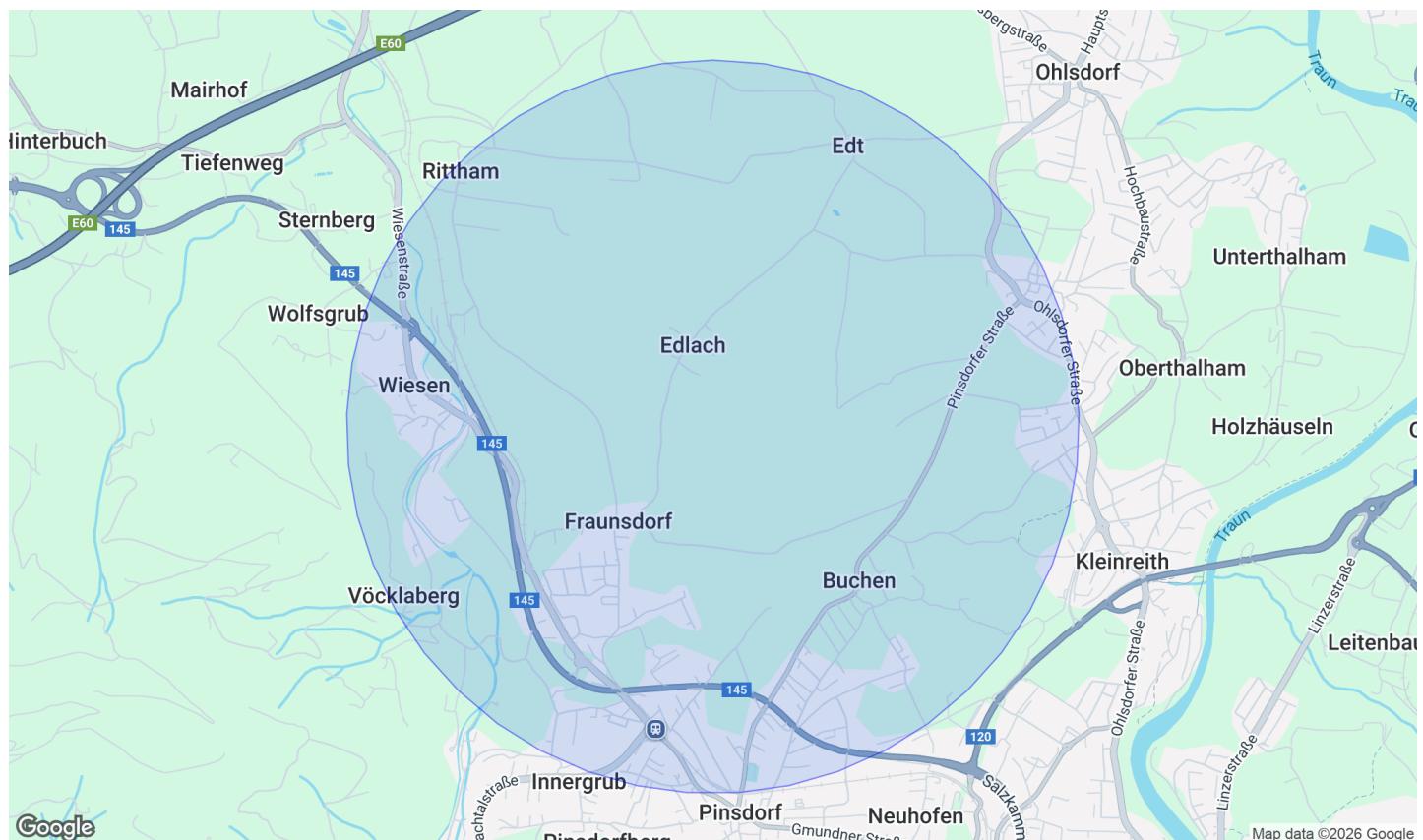
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4812 WIESEN



# LAGE

**ADRESSE:** 4812 WIESEN



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

### Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	2.500 m
Krankenhaus	4.500 m
Klinik	4.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	2.500 m
Bäckerei	3.500 m
Einkaufszentrum	4.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	4.000 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Flughafen	9.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	3.000 m
Kindergarten	3.000 m
Höhere Schule	9.500 m

### Sonstige

Bank	3.000 m
Geldautomat	3.000 m
Post	3.500 m
Polizei	5.000 m

---

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

