



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# GEWERBEOBJEKT TOP 1 MIT WERKSTATT UND BÜROS IN BUCHKIRCHEN ZU MIETEN!

**ADRESSE:** 4611 BUCHKIRCHEN



## DETAILINFORMATIONEN

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| <b>NUTZFLÄCHE</b>    | ca. 402,06 m <sup>2</sup>          |
| <b>ETAGE</b>         | EG+OG                              |
| <b>WCS</b>           | 4                                  |
| <b>STELLPLÄTZE</b>   | 3                                  |
| <b>NUTZUNGSART</b>   | Gewerbe                            |
| <b>BEZIEHBAR</b>     | nach Absprache                     |
| <b>MIETDAUER</b>     | 5 Jahre                            |
| <b>LAGEBEWERTUNG</b> | sehr gut                           |
| <b>LÄRMPEGEL</b>     | durchschnittliche Beeinträchtigung |
| <b>ZUSTAND</b>       | gepflegt                           |
| <b>BAUJAHR</b>       | 2023                               |
| <b>GÜLTIG BIS</b>    | 13.12.2032                         |
| <b>HWB</b>           | 43 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| <b>HWB KLASSE</b>    | B                                  |
| <b>FGEE</b>          | 0,64                               |



## KOSTEN

### BRUTTOMIETE INKL. 20% UST

4.320,00 €

### BETRIEBSKOSTEN INKL. 20% UST

450,00 €

### GESAMTMiete

4.770,00 €

### KAUTION

10.000,00 €

### PROVISION

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4611 BUCHKIRCHEN

## Gewerbeobjekt TOP 1 mit Werkstatt und Büros in Buchkirchen zu mieten!

Zur Vermietung steht eine moderne Gewerbeimmobilie TOP 1 bestehend aus einer großzügigen Werkstatt mit angrenzenden Büro- und Sozialräumen. Das Gebäude vereint Funktionalität, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Handwerks-, Dienstleistungs- oder KFZ-Betriebe. Im Erdgeschoss befindet sich die große Werkstatt mit einer Gesamtfläche von rund 226 m<sup>2</sup>. Sie ist mit zwei Arbeitsplätzen, einer monolithischen Bodenplatte und allen notwendigen technischen Anschlüssen ausgestattet. Ergänzend dazu stehen Nebenräume wie Technikraum, Teeküche, Dusch- und Umkleidebereich, WC sowie ein separates Büro zur Verfügung. Die gesamte Erdgeschossfläche umfasst ca. 317m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss bietet weitere Büroflächen mit einer Gesamtgröße von rund 85m<sup>2</sup>. Hier sind mehrere Büroräume, ein Archiv, eine Teeküche sowie getrennte Sanitäranlagen untergebracht. Zum Objekt gehören zudem **drei KFZ-Stellplätze**, die sich direkt vor dem Bürogebäude befinden. Die hellen, gut geschnittenen Räume schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld und eignen sich sowohl für Verwaltung, Planung als auch Kundenbetreuung. Die Immobilie überzeugt durch ihre moderne Bauweise, funktionale Struktur und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Dank der Kombination aus Werkstatt und Büroflächen ist sie ideal für Unternehmen, die Produktion, Service und Verwaltung unter einem Dach vereinen möchten. Geheizt wird die Immobilie mittels Luftwärmepumpe.

### Raumaufteilung

Erdgeschoss (EG): Technik – Teeküche – Duschraum – Umkleide – WC – Werkstatt 1 – Werkstatt 2 – Büro im EG – Kleinteilelager – Eingangsbereich – Gang – Treppenhaus

Obergeschoss (OG): Gang – Büro 3 – Büro 4 – Archiv 1 – Archiv 2 – Teeküche – WC Damen/Bad – WC Herren – Dachausstieg

### Lage

Die Lage dieser Immobilie ist ebenfalls unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen Straße in Buchkirchen und ist trotzdem verkehrsgünstig gelegen. Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt, eine Apotheke, eine Schule, einen Supermarkt sowie eine Bäckerei.

### 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.

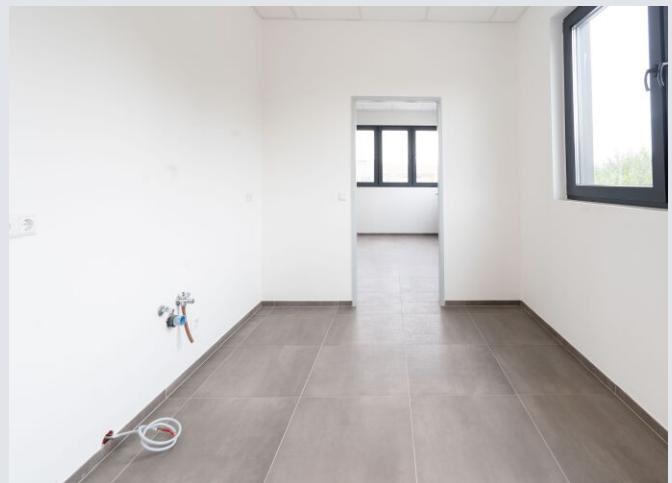
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4611 BUCHKIRCHEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4611 BUCHKIRCHEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4611 BUCHKIRCHEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4611 BUCHKIRCHEN



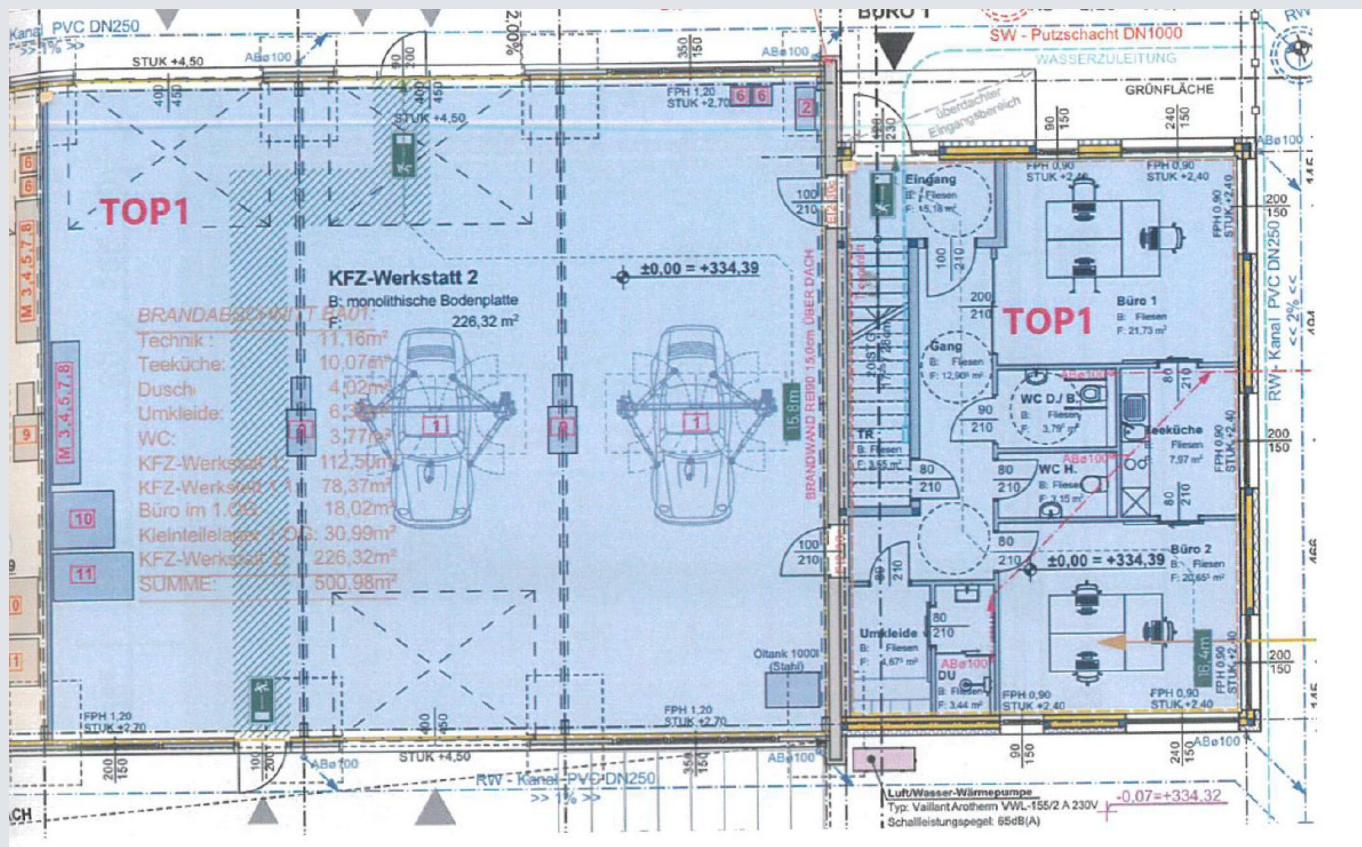
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4611 BUCHKIRCHEN



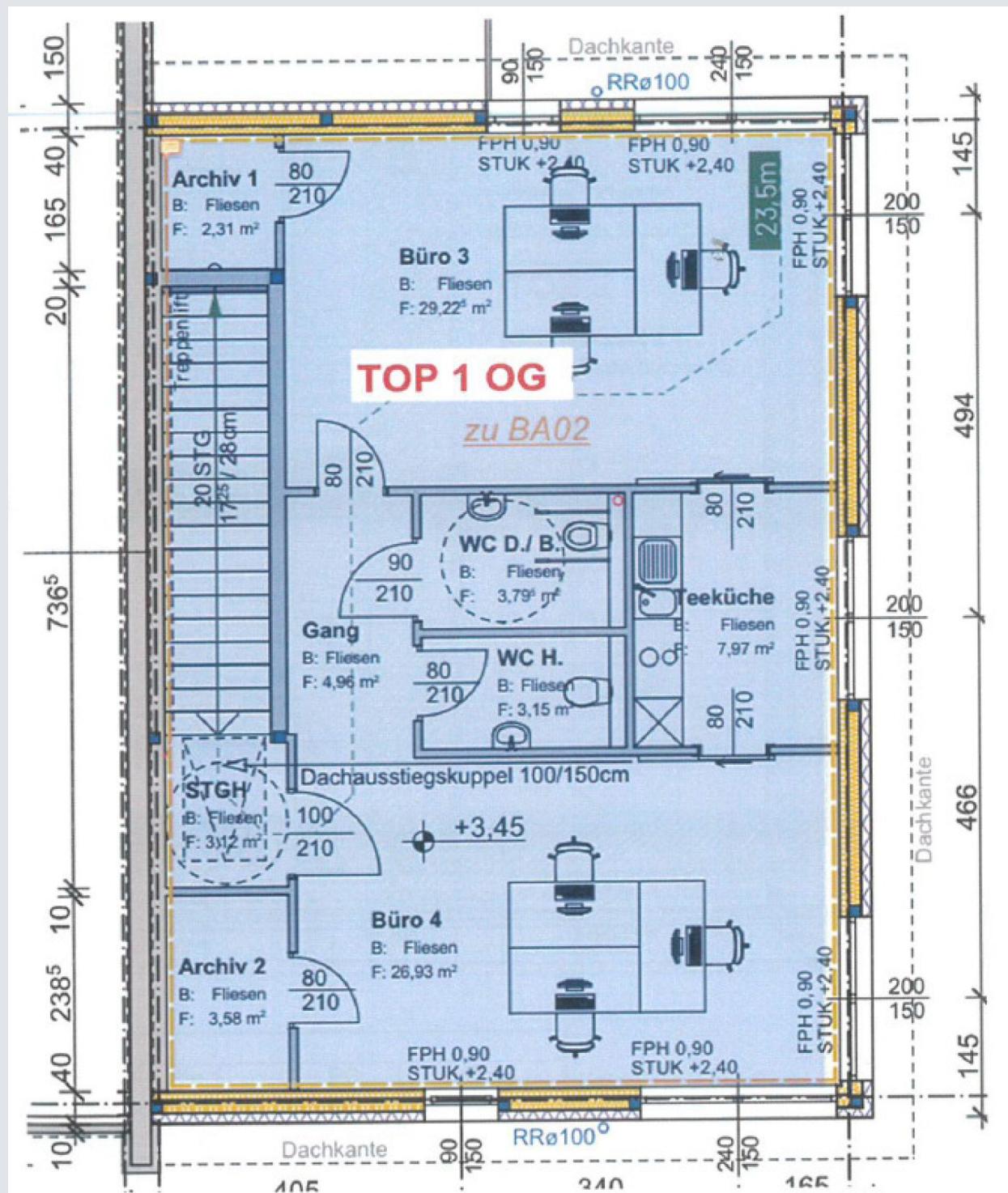
# WEITERE PLÄNE

**ADRESSE:** 4611 BUCHKIRCHEN



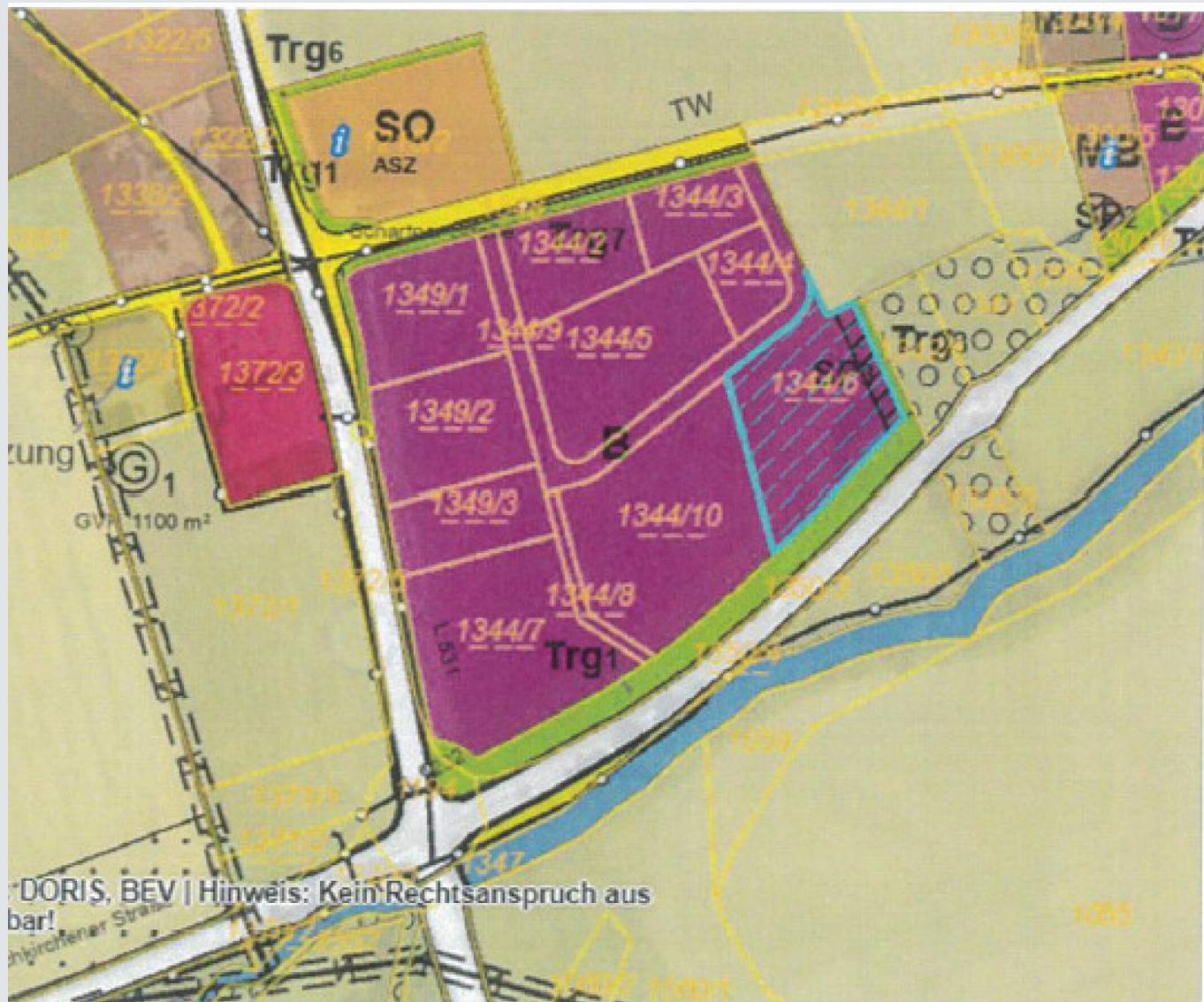
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4611 BUCHKIRCHEN



# WEITERE PLÄNE

**ADRESSE:** 4611 BUCHKIRCHEN



# LAGE

**ADRESSE:** 4611 BUCHKIRCHEN



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 1.000 m |
| Klinik      | 6.000 m |
| Krankenhaus | 6.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 5.000 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Bahnhof           | 5.000 m |
| Autobahnanschluss | 4.500 m |
| Flughafen         | 5.000 m |

### Kinder & Schulen

|              |         |
|--------------|---------|
| Schule       | 1.000 m |
| Kindergarten | 1.500 m |
| Universität  | 7.500 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 500 m   |
| Geldautomat | 1.500 m |
| Post        | 500 m   |
| Polizei     | 5.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap