



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# HELLES 3-ZIMMER BÜRO + VIELSEITIG NUTZBARE LAGERHALLE IN DIETACH ZU MIETEN

**ADRESSE:** 4407 DIETACH



## DETAILINFORMATIONEN

NUTZFLÄCHE	ca. 200 m <sup>2</sup>
BÜROFLÄCHE	ca. 100 m <sup>2</sup>
LAGERFLÄCHE	ca. 100 m <sup>2</sup>
ETAGE	EG
ZIMMER	3
BÄDER	1
WCS	1
STELLPLÄTZE	1
NUTZUNGSART	Gewerbe
BEZIEHBAR	Sofort
MOBILIAR	Küche, Bad
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
BAUJAHR	1980
HWB	280 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB KLASSE	B



## KOSTEN

**BRUTTOMIETE INKL. 20% UST**  
1.005,00 €

**BETRIEBSKOSTEN INKL. 20% UST**  
250,00 €

**GESAMTMIETE**  
1.255,00 €

**KAUTION**  
2.000,00 €

**PROVISION**  
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4407 DIETACH

## Helles 3-Zimmer Büro mit Empfang und Pausenraum in Dietach zu mieten

In ruhiger, ländlicher Lage in Dietach erwartet Sie ein attraktives Objekt, das Büro- und Gewerbefläche ideal kombiniert. Das moderne Büro mit rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet einen hellen, freundlichen Empfangsbereich, eine Teeküche, ein Badezimmer mit WC sowie ausreichend Stauraum. Die barrierefreie Gestaltung und die inkludierten Mitarbeiterparkplätze sowie eine Garage machen das Büro besonders praktisch für Kunden- und Mitarbeiterverkehr. Direkt angrenzend steht eine vielseitig nutzbare Lager- und Werkstatthalle mit ebenfalls ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung. Die Halle ist trocken, beheizt und mit Wasseranschluss ausgestattet, wodurch sie sich optimal für Werkstatt, Lager, Produktion oder Plakatierbetrieb eignet. Dank der Nähe zur B309 und zur Umfahrungsstraße ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gewährleistet. Optional kann zusätzlich ein Büro auf dem Gewerbeareal angemietet werden, und bei Bedarf stehen weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Das Objekt bietet kleinen Unternehmen, Start-ups oder Betrieben, die ein funktionales und zugleich angenehmes Arbeitsumfeld suchen, eine perfekte Kombination aus Arbeitsplatz und Produktions-/Lagermöglichkeit.

### Raumaufteilung

Vorraum – Abstellraum – Badezimmer – WC – 5 Büroräume - Lagerhalle - Parkplätze

### Lage

Das Objekt liegt nur wenige Minuten vom Zentrum Dietach entfernt. In der Umgebung befinden sich mehrere Bäckereien, Gasthäuser, Lebensmittelgeschäfte, eine Apotheke sowie Ärzte, wodurch die Infrastruktur für Mitarbeiter und Kunden hervorragend ist. Auch die Nähe zur Stadt Steyr sorgt für eine gute Erreichbarkeit und Anbindung an das regionale Wirtschaftsnetz.

### 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>



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4407 DIETACH



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4407 DIETACH





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4407 DIETACH



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4407 DIETACH





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4407 DIETACH





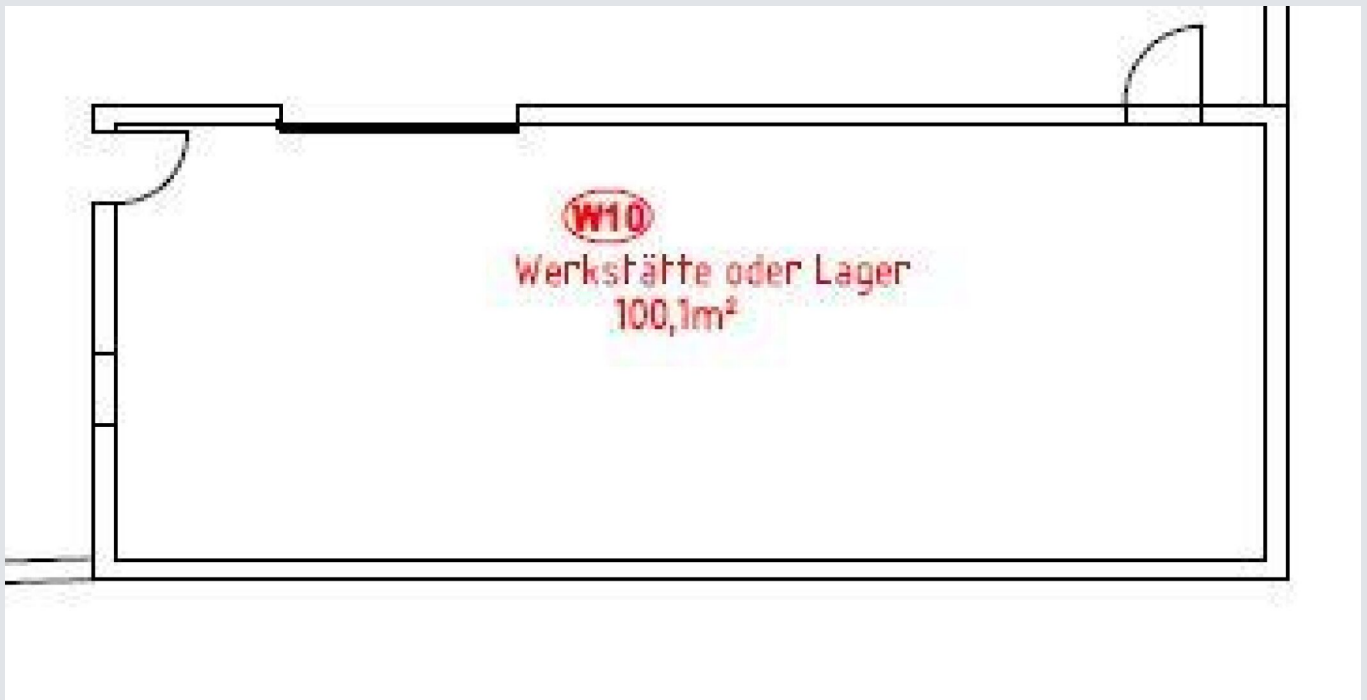
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4407 DIETACH



# WEITERE PLÄNE

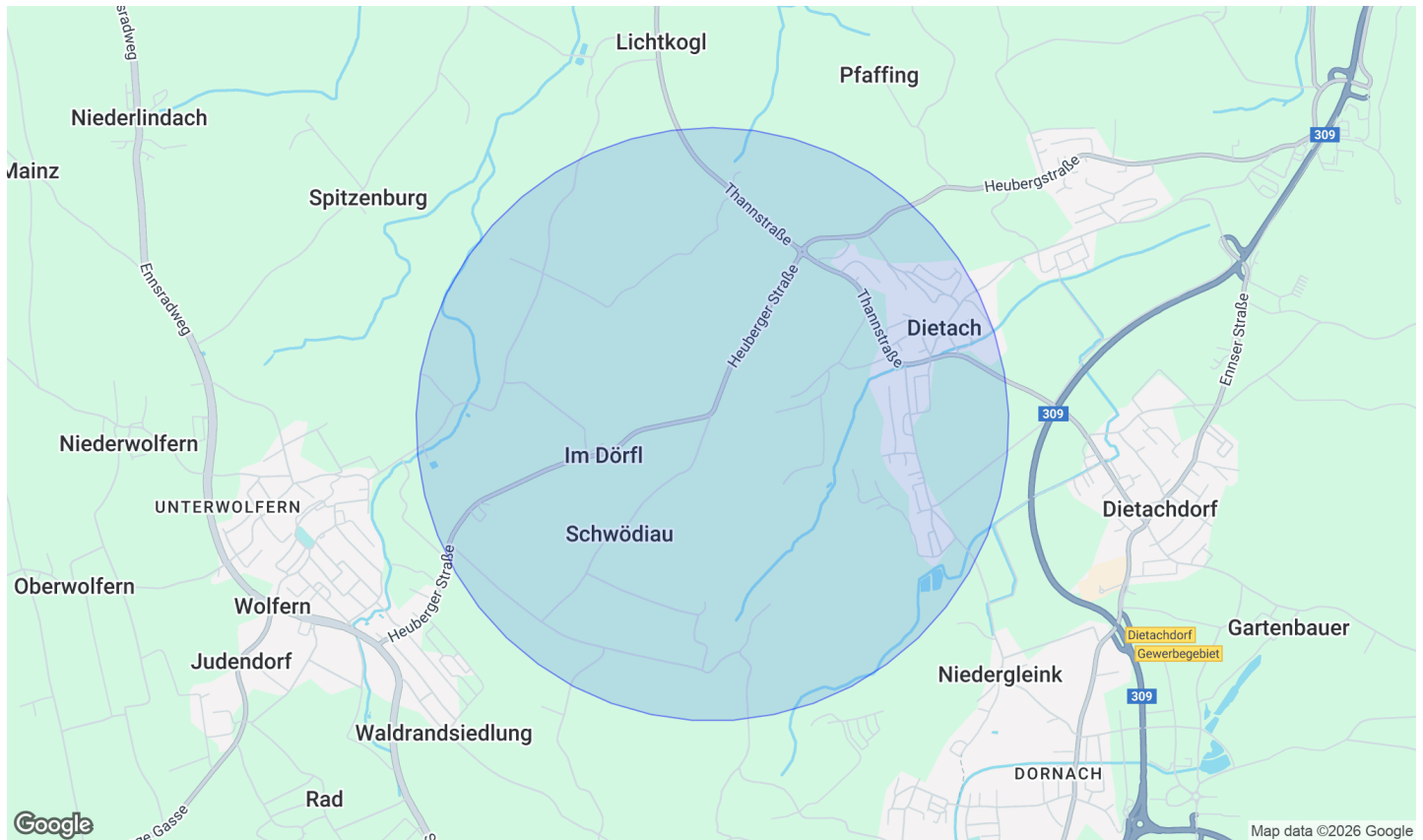
ADRESSE: 4407 DIETACH





# LAGE

**ADRESSE: 4407 DIETACH**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

### Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	3.500 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	4.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	3.500 m
Einkaufszentrum	4.000 m

### Verkehr

Bus	1.500 m
Bahnhof	5.000 m
Flughafen	8.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	5.000 m
Höhere Schule	5.000 m

### Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	2.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap