

## Kontakt

### Björn Benjamin Wenner

Mobil : +43 66488541402  
E-Mail : b.wenner@poetsch-immo.at  
Büro : Poetsch Immobilien GmbH  
Adresse : 5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4A  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2602/10408**  
Objekt Typ: **Gewerbe**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4642 Sattledt**  
Ges. Kosten: **€ 4.251,-**  
Nutzfläche: **267,00 m²**

## Beschreibung

### Büroflächen für ca. 12 Mitarbeiter inkl. Sozialräumen, Sanitärräumen, Umkleiden und Parkplätzen

#### Beschreibung:

Die Gewerbeimmobilie liegt perfekt gelegen, direkt am Knoten Voralpenkreuz, welcher der Ausgangspunkt für die Fahrrichtungen Salzburg, Wien oder Graz ist. Der Ortskern Sattledt ist nur wenige Autominuten entfernt.

Die Entfernung nach Wels beträgt weniger als 15 Autominuten, nach Linz weniger als 30 Autominuten.

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um einen Bürobereich im 1. Stock ( ohne Aufzug ) eines modernen Gewerbeobjektes im neuwertigen Zustand. Der Mietpreis beträgt Netto 15,90 € / m².

Die Fläche teilt sich in 3 Büroräume, 2x Garderobe + Duschen (Damen + Herren), 1 Aufenthaltsraum mit Küche, 2x WC Damen + Herren und einem Putzraum mit Waschbecken auf.

Büroräume 161,38 m²  
2565,94 EUR Netto

Sozialräume 105,23 m²  
1673,16 EUR Netto

PKW- Stellflächen 12x EUR 85 netto  
1.020 EUR Netto

Mitbenutzung allg. Freiflächen pauschal  
500 EUR Netto

Den genauen Grundriss entnehmen Sie bitte dem Plan im Anhang.

Die Betriebskosten betragen aktuell 3,90€ pro m².  
In den Betriebskosten sind die Schneeräumung, Pflege der Aussenanlage usw. enthalten.  
Die Innenreinigung der gemieteten Flächen ist vom Mieter zu organisieren und zu bezahlen.

Die Mietflächen können 7 Tage die Woche / 24 Std. am Tag genutzt und befahren werden.  
Der Mietvertrag wird vorerst auf 3 Jahre mit der Option der Verlängerung abgeschlossen.

Die Kautions beträgt 2 Brutto MM.  
Vermittlungsprovision 2MM plus MwSt.

Für weitere Fragen und um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren kontaktieren Sie bitte:

Björn Benjamin Wenner  
Poetsch Immobilien  
Tel: 0043 (0)664 88541402  
Mail: b.wenner@poetsch-immo.at  
Homepage: www.poetsch-immo.at

Nettomiete: € 4.246,-  
Betriebskosten: € 5,-  
Ges. Kosten: € 4.251,-

Mieterprovision: 2 MM zuzüglich 20% MwSt

Nutzfläche: 267,00 m<sup>2</sup>

beziehbar ab: 15.04.23  
Mietdauer: von 3 Jahre  
Zustand: sehr gut  
HWB: 25.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB: B  
FGEE: 0.66







