

Immobilie in bester Lage - smart, schick, startklar



# BÜRO- GESCHÄFTSRAUM

## IN NEUHOFEN AN DER KREMS

Wir vermitteln für unseren Kunden:

Verkauf von Büro- bzw. Geschäftsraum mit ca. 40 m<sup>2</sup> Fläche,  
inkl. Kellerersatzabteil, KFZ-Stellplatz

# Immobilie / Lage

## in der Steyrer Str. 31, im Zentrum von Neuhofen

2019 wurde ein Neubau mit drei modernen Geschäftsräumen sowie Eigentumswohnungen, am letzten Stand der Technik ausgestattet, fertiggestellt und an die Eigentümer übergeben.

Büro 01 liegt im EG des Hauses. Bei der Errichtung wurde Wert auf langlebige Ausstattung mit ganz speziellem Augenmerk auf klare Formen gelegt. Es wurde in eine Glas-Trennwand, einen maßgeschneiderten Sonnen- und Sichtschutz sowie eine kleine Einbauküche investiert und das Objekt somit zusätzlich aufgewertet.

Zuletzt war die Einheit durchgehend vermietet und wurde als Büro genutzt. Die Räumlichkeit eignet sich auch perfekt für ein Studio (Fotograf, Beauty-Branche, etc.), eine Praxis (Massage, Therapie, Arzt, etc.) oder einen Geschäftsraum.

### Standort

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenso ausgezeichnet wie die vielfältige Infrastruktur in fußläufiger Umgebung. **Neuhofen liegt im Städtedreieck Linz, Wels, Steyr.**

Vom Bahnhof geht man etwa 2 Minuten zum Büro.

Entfernungen in Autominuten:

ca. 09 min - Haid Shopping Center

ca. 08 min - Autobahnauffahrt A1 Allhaming

ca. 10 min - A1 Haid / Traun

ca. 16 min - Kremsmünster, Bad Hall

### Details Büro 01:

- ca. 40 m<sup>2</sup> Fläche mit großer Fensterfront
- Großzügiges Kellerersatzabteil
- Geschoss: EG
- Inklusive: 1 KFZ-Stellplatz, Kohnische, Sonnenschutz

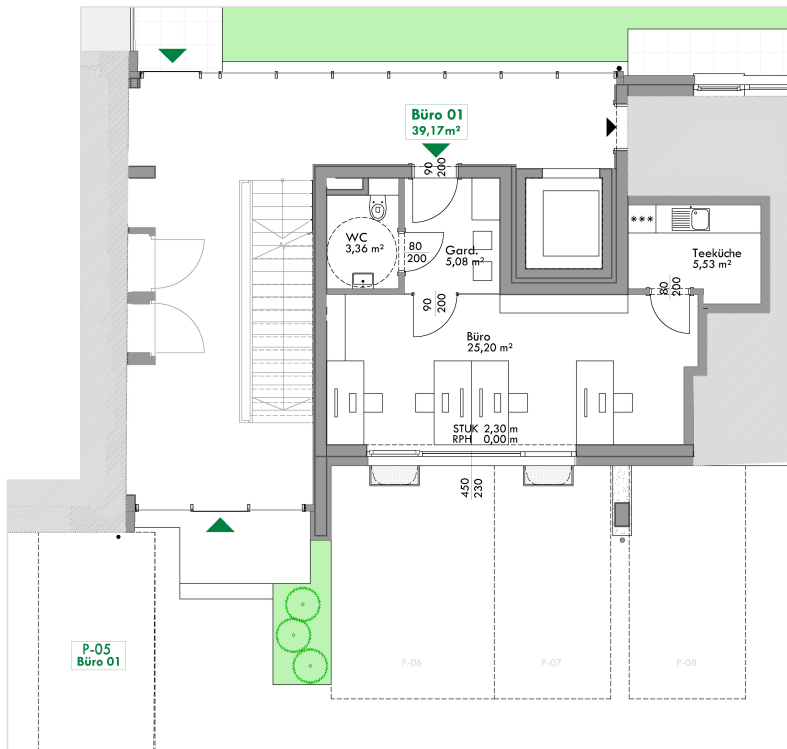
Böden: Fliesen und Vinylboden

Sanitärausstattung: Laufen, Geberit, Hansa

HWBsk 28 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,54

- Verfügbar: ab sofort / nach Vereinbarung
- Gut erreichbar - gut sichtbar!





Ansicht Süd:



**Ihre neuer Standort:**

**Steyrer Straße 31/1**

**4501 Neuhofen an der Krems**

# BÜRO- GESCHÄFTSRAUM

## Kaufpreis Büro 01 (inkl. 1 Stellplatz im Freien)

Kaufpreis netto	€105.000
20% Ust	€ 21.000
Kaufpreis brutto	€ 126.000
Provision (3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt)	€3.780



### Beispiel

## Investment und Vermietung Büro 01 (inkl. 1 Stellplatz im Freien)

Kaufpreis netto	€ 105.000,00
zzgl. Kaufnebenkosten*	€ 11.876,00
Gesamtinvestition netto	€ 116.876,00
zu erwartende Miete (Index-angepasst) p.a. netto	€ 6.291,05

**Rendite pro Jahr ~5,38%**

\* Kaufnebenkosten: GrESt; Eintragungsgeb., Vertragserrichtung.  
Provision (3% vom Kaufpreis: €3.780, zzgl. 20% USt)

Voraussichtliche Renditeberechnung bei möglicher Miete nach Anhebung gemäß aktuellem Indexniveau, Stand 03/23.

## Erwerb Tiefgaragenstellplatz zusätzlich möglich

Kauf TG-Stellplatz netto: € 15.000,00  
(zzgl. Kaufnebenkosten: GrESt; Eintragungsgeb.,  
Vertragserrichtung, KEINE Provision)

Miete TG-Stellplatz netto / monatl.: € 62,50  
(zzgl. Betriebskosten iHv. derzeit ca. € 9,68 netto)



## Ihre Beratung / Besichtigung

David Simader  
0699 17 33 10 20  
anfrage@simader-immo.at



Irrtum und Fehler vorbehalten.  
Fotos: [www.googlemaps.com](https://www.googlemaps.com); [www.unsplash.com/PeopleImages/Sigmund](https://www.unsplash.com/PeopleImages/Sigmund)

Rufen Sie einfach an! Wir beraten Sie gerne: +43 (0) 7227 20 531