

Großzügig – repräsentativ – Erfolg versprechend

# Moderne Büro-/Geschäftsfläche in Neuhofen



**Kontakt und weitere Infos:**



Ihr Ansprechpartner:

**Ing. David Simader**

Immobilientreuhänder

+43 (0) 699 / 17 33 10 20

[david.simader@simader-immo.at](mailto:david.simader@simader-immo.at)

# Handel & Gewerbe in Neuhofen

Handel und Gewerbe haben sich in den vergangenen Jahren rund um den Marktplatz in Neuhofen verdichtet und sich unter anderen in der Steyrerstraße, Gappstraße & Kremstalstraße angesiedelt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenso ausgezeichnet wie die vielfältige Infrastruktur in fußläufiger Umgebung.

2 Gehminuten zum Bahnhof, Nahversorger aller Art um die Ecke vorhanden und nur wenige Autominuten von der Autobahnauffahrt Allhaming, Traun und Ansfelden.

Neuhofen liegt im Städtedreieck Linz-Wels-Steyr.

## Immobilie / Lage

In der Steyrer Straße 31, im Zentrum von Neuhofen

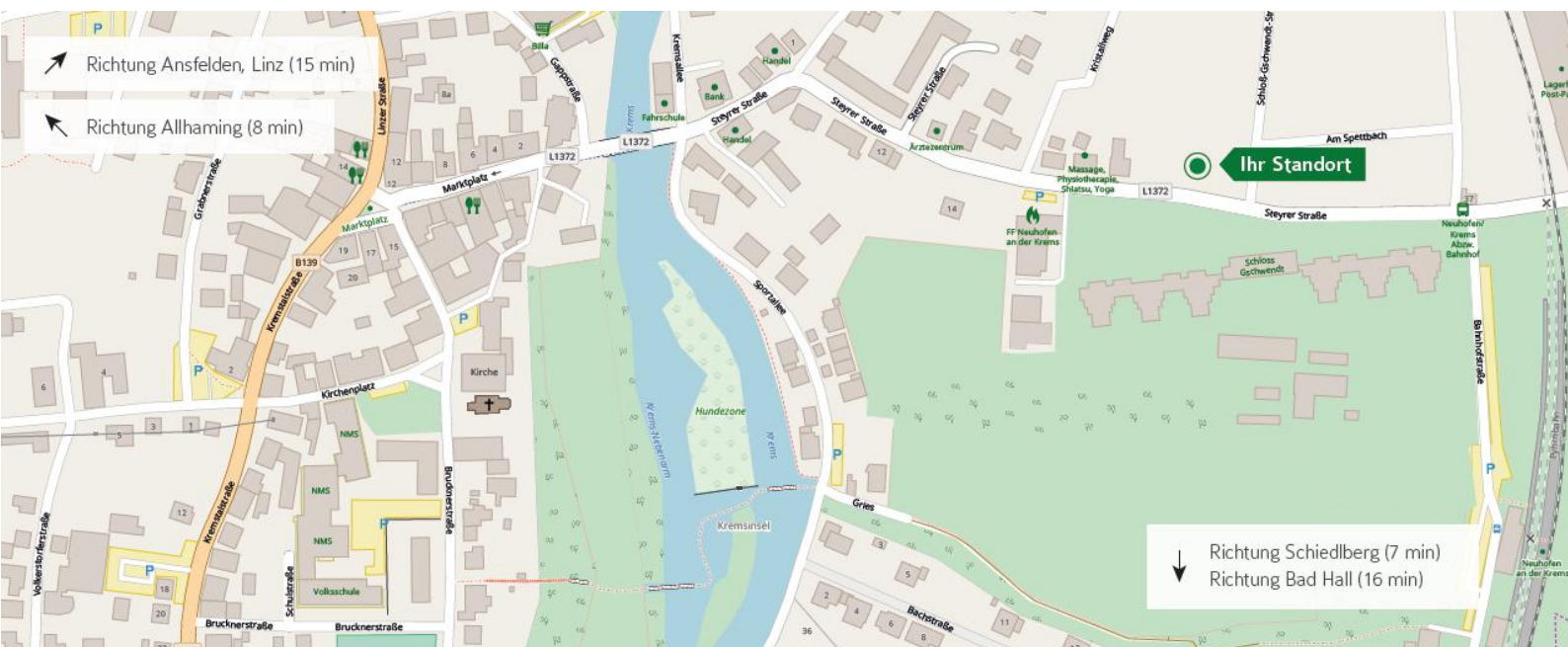
In dem Gebäude, in dem sich das Objekt befindet, sind insgesamt drei moderne Geschäftsräume sowie Eigentumswohnungen, zu finden.

Das Büro liegt im Erdgeschoß des Hauses. Bei der Ausstattung wurde Wert auf langlebige Materialien mit ganz speziellem Augenmerk auf klare Formen gelegt. Es wurde ebenso in eine Glastrennwand investiert, um einen zusätzlichen, abgetrennten Raum zu erhalten.

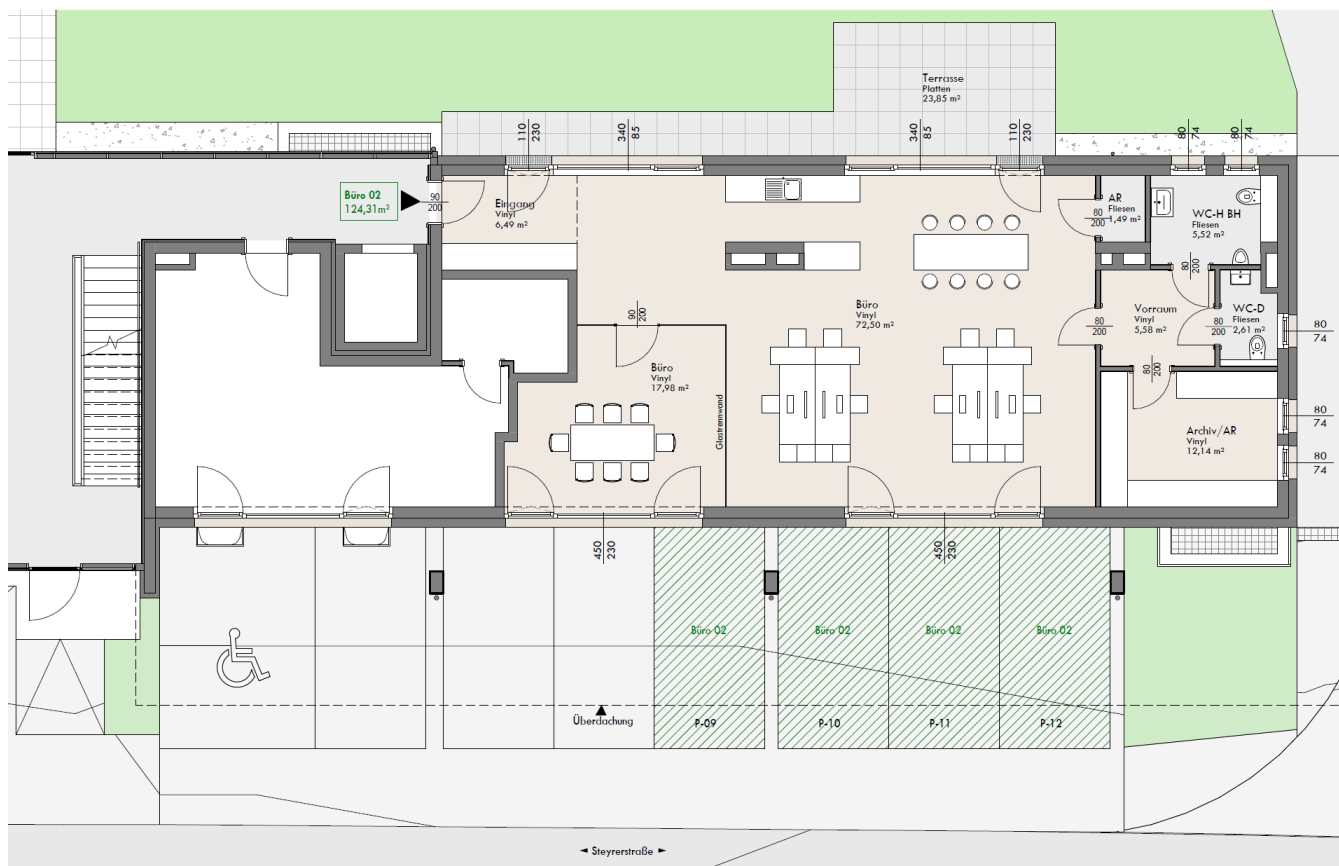
Zuletzt war die Einheit durchgehend vermietet und wurde als Büro genutzt.

Hervorzuheben ist die **gute Sichtbarkeit in vorteilhafter Lage**. Ideal für Ihre Werbung!

Auf den privaten Auto-Abstellplätzen finden Ihre Mitarbeiter oder Kunden Parkmöglichkeiten direkt vor dem Schaufenster, sowie einen unkomplizierten und barrierefreien Zugang zu Ihnen.



# Grundrissplan



Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Die Darstellung des Grundrisses kann von der tatsächlichen Ausführung abweichen.



## Hard Facts

Nutzfläche, Stellplätze, Verfügbarkeit

### Büro 03 - Steyrer Straße 31, 4501 Neuhofen/Kr.

- ca. 124 m² Nutzfläche
- ca. 24 m² Terrasse (Richtung Innenhof)
- Inkl. 4 PKW-Abstellplätze direkt vor dem Haus
- Verfügbar ab Jänner 2026
- Inkl. 4 TG-Stellplätze (1 E-Lademöglichkeit)
- Inkl. privater Kellerersatzraum
- Lift vorhanden

HWBsk 29 kWh/m²a;  
fGEE 0,67

# Miete oder Kauf?

Wählen Sie das passende Konzept für Ihr Business

## Option Miete:

<b>Monatliche Miete NETTO exkl. USt</b>	€	<b>1.500,00</b>
20% USt	€	300,00
<b>Monatliche Miete BRUTTO inkl. USt</b>	€	<b>1.800,00</b>

Exkl. Betriebskosten

Exkl. Einmalige Kosten wie Kautions- und Vergebührens

## Option Kauf:

<b>Fixpreis NETTO exkl. USt *</b>	€	<b>304.000,00</b>
20% USt	€	60.800,00
<b>Fixpreis BRUTTO inkl. USt</b>	€	<b>364.800,00</b>

zzgl. Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbssteuer, Notarkostenpauschale

\* Gilt für Unternehmen, deren Umsätze zu mindestens 95% die Berechtigung zum Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

## Jetzt Termin vereinbaren!



Ihr Ansprechpartner:

**Ing. David Simader**

Immobilienreuhänder

+43 (0) 699 / 17 33 10 20

david.simader@simader-immo.at

 **SIMADER**  
Mit Liebe zum Eigenheim

Simader GmbH  
Steyrer Straße 31/3, 4501 Neuhofen a.d. Krems  
07227 / 20 531, anfrage@simader-immo.at