



#0004002879

Dorf Leben - Attraktives Geschäftslokal/Büro/Praxis oder Therapieraum

4894 Oberhofen am Irrsee



Mietpreis: 1.292,30 €
Nutzfläche: 54,84 m²
Zimmer: 2

IHR BETREUER



Hans-Peter Kühleitner
Immobilienmakler
Real-Treuhand Immobilien
kuehleitner@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8141 9962





BESCHREIBUNG

Dorfleben wie es sein soll! Oberhofen lebt diese Tradition.

Gute Frequenzlage durch eine intakte Infrastruktur .

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergarten, Schule, Bank sowie ein Nahversorger.

Neues Geschäftslokal/Praxis/Café/Büro im Zentrum von Oberhofen am Irrsee!

Die Erstbezug Gewerbeimmobilie im Ortszentrum liegt im Erdgeschoss in einem, derzeit in Generalsanierung befindlichen, Geschäftshaus mit Bank und darüberliegenden 4 Mietwohnungen.

Fertigstellung und Bezugfertig ca. Mitte November 2023

Vielseitig nutzbar als Geschäftslokal/Büro/Paxis oder Therapieraum

1 großer Raum mit 54,84 m² als Café/Verkaufsraum, Büro oder kleines Servicecenter usw.

WC Anlage Damen/Herren

Vorraum 4,90 m²

Abstellraum 13,92m²

Der Ort Oberhofen liegt am Nordufer des Irrsees. Die verkehrsgünstige Lage an der Westbahn sowie die nahe gelegene Autobahnauffahrt Mondsee machen Oberhofen zu einem begehrenswerten Lebensraum am Rande des Salzkammergutes.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergarten, Schule, Bank sowie ein Nahversorger. Die Vereine der lebhaften Gemeinde bieten ein breitgefächertes Freizeitangebot - Musik, Kultur, Sport - an.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Gewerbe: Sonstiges
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	2023
Baustatus	Im Bau
Fertigstellungsdatum	01.11.2023
Heizung	Fernwärme: Holz
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 55 m ²
Gesamtfläche	ca. 77 m ²
Verkaufsfläche	ca. 55 m ²
Lagerfläche	ca. 16 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 77 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	47,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,74
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Etagen	1
Toiletten	2

Vorraum 4,90 m²

WC Anlage Damen/Herren

Boden: Fliesenboden

Heizung: Zentralheizung

Heizungsart: Fernwärme

Lift

Lagerraum 13,92 m²

1 Stellplatz

Barrierefrei



MERKMALE

Gebiet	Ortslage	Zustand	Erstbezug
Erschließung	Vollerschlossen	Fußboden	Fliese
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Keller	Vollunterkellert





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Miete	925,80 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	925,80 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	366,50 € inkl. 20% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.292,30 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt Gesetz
--------------------	-----------



LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Oberhofen liegt am Nordufer des Irrsees. Die verkehrsgünstige Lage an der Westbahn sowie die nahe gelegene Autobahnauffahrt Mondsee machen Oberhofen zu einem begehrten Lebensraum am Rande des Salzkammergutes. Aufgrund eines regen Dorflebens ist die Immobilie ein toller Frequenzbringer, Anlaufstelle usw.

Unweit der zu vermietenden Gewerbeimmobilie befinden sich Kindergarten, Schule, Bank sowie ein Nahversorger. Die Vereine der lebhaften Gemeinde bieten ein breitgefächertes Freizeitangebot - Musik, Kultur, Sport - an.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank Mondseeland Bankstelle Oberhofen

Bildung

< 500m: Volksschule

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Oberhofen am Irrsee Oberhofen

< 500m: Freiwillige Feuerwehr Oberhofen

Einkauf

< 500m: Unimarkt

< 500m: Lochmann

Gaststätten

< 500m: Gasthaus Beim Erich

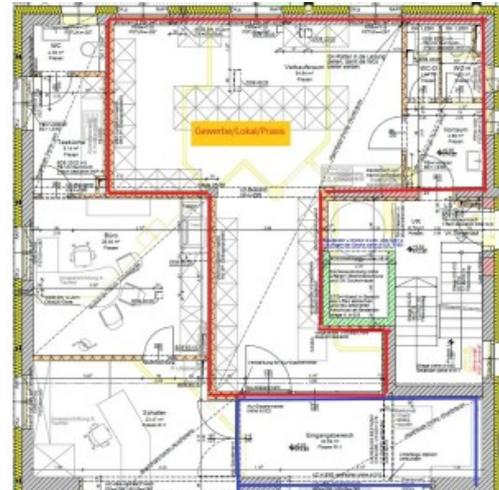
< 500m: Bauernschenke Troadkastn

< 1km: Wirtshaus Zur Westbahn



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

