



#0004000528

## Miete in einem architektonischen Meisterwerk

4342 Baumgartenberg



Mietpreis: 1.134,83 €

Nutzfläche: 143,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Mag. Barbara Pfefferl  
Immobilienmaklerin  
Real-Treuhand Immobilien  
pfefferl@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8142 777 37





## BESCHREIBUNG

Büroräumlichkeiten/Praxis/Gemeinschaftspraxis/, 143m<sup>2</sup> auf einer Ebene im Ortszentrum von Baumgartenberg, barrierefrei;

Ort Baumgartenberg: alle öffentlichen Einrichtungen und Verkehrsmittel sind zu Fuß gut erreichbar;

spannende Architektur der Immobilie; Räume können individuell angepasst werden; bisher wurden sie im Gesundheitsbereich genutzt, aber auch andere Bereiche wie Büro, Consulting, Planung usw. vorstellbar



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Praxis / Kanzlei
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete

### FLÄCHEN

Nutzfläche 143,00 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	30.11.2015
Gültig bis	29.11.2025
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	125,90
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,19
fGEE Klasse	 C



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	858,00 € inkl. USt.
Miete/m <sup>2</sup>	6,00 € inkl. USt.
Summe Miete	858,00 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	146,83 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	130,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.134,83 € inkl. USt.
Kaution	3.000,00 €



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Baumgartenberg

< 500m: Hauptschule

< 1km: Donausteig

Bahnhof Saxen

Bahnhof Arbing

Badesee

Gemeinde Ardagger

Freibad Grein

West P2

Bahnhof Grein-Bad Kreuzen

Neckarsteinach P3

Esperantoplatz P4

Seniorium Bad Kreuzen

Kneipp Traditionshaus Bad Kreuzen

Bahnhof Grein-Stadt P6

Donaulände

Ost P7

Ost P8

Bahnhof Perg Schulzentrum

Stift Ardagger 1

#### Gaststätten

< 500m: Buffet Andrea Reknagel

< 500m: Klosterwirt



< 500m: Rechberger, Familien-Erlebnis Landgasthof

< 1km: Blochy's Bierstube

Gasthaus Kühberger

Gasthaus Melzer

Wirt in Puchberg

Mostrast Naderer

Jausenstation Keltendorf

Walcher Andrea

Gasthof Fraundorfer

Gasthaus und Fleischhauerei Böhm

Bäckerei Buchberger

Gasthaus Böhm

Brandstötter Anita Hildegard

Gasthof Auer

Schlossgasthaus Schweiger

Kraglhof

Radlerbauernhof Moser

Sportbuffet der Union Mitterkirchen

Gasthaus Häuserer

Schlossgasthaus Schweiger

Gasthaus Buchberger Maria

Mairhofer Josef

Gasthaus Habi-Babi

Imbissoase

Gastwirt Stadlbauer

Riemer Wilfried



Froschauer Gastro

Wallseerhof

Schweiger Hermine

Gasthaus Grünling

James-Robert Berner

Gasthaus Sengstbratl

Fischerparadies Brandner

Wirt z'Langacker

Gh Parlament

Donautreff

Gasthaus Redl

Gasthof Zum Schatzkastl

Gasthaus Dornach

Lindner Wilhelm

Gastwirt Redl

Altes Schiffsmeisterhaus

Wirt in Pergkirchen-Gasthaus Grabenschweiger

Schwinghammer Anna

Zum Eckerwirt

Gasthaus & Bäckerei Gruber

Binderalm

Wirt in Auhof

Gasthof Emhofer

Binder Karl

Gasthof Fuchs

Würstel-Pub Mampfi



Zum Aigner Kreuz

Landstetter & Co

Burgschenke

Kirchenwirt

Steckerlfisch Grillstube

Machland Gasthof Wahl

Landgasthof Zur Zugbrücke

Gasthof Zum Kirchenwirt-Radlmüller

Speck-Alm

Gasthof Zur Traube-Familie Schober

Gasthof Stilles Tal

Gasthaus Zum Stillen Tal

Gasthaus Zum Schinakel

Hahnwirt

Restaurant Donaublick

Jung Monika

La Vita

Imbiss-Fleischhauerei Hofbauer

Gasthof Zum Stillen Tal

Greiner Bürgerstuben

Willi's Bäckerei & Cafe

Goldenes Kreuz

Gasthof Zur Donaubrücke

Schörgi

Café Blumensträußl

Gasthaus Kaffeesiederei Blumensträußl





Gasthof Goldene Krone

Wirt in Pasching-Landgasthof Fam. Kragl

Pizzeria Schwarzes Rössl

Gasthof Strandgasthof

Meli

Wirt z'Laab

Cip.Os Pizza-Kebab

Bäckerei-Cafe Pfaffeneder

Cafe-Restaurant Schinakel

Chinesische Mauer

Gasthaus Parlament

Brandstetter Hermann

Arche Noah Baderrestaurant

Mostheurigen Gassner

Mühlis Grill

Karlingberger Mostheuriger

Landhaus Ardagger

Landgasthaus Kastner

club lounge jederzeit

Gasthof Seyr

Hans Kernecker

PANI - Der Bäcker

Fleischerei Amstler

Karlingberger

Andreas Langeder

Gasthof Alpenblick



Mega Kebab

Panhofer's Würstelstand

Sport-Billard Café

Einkauf

< 500m: Durstberger Christa EU

< 500m: Ernst Grillenberger

< 1km: Andreas Hubert Kranzer

< 1km: B.C.G Solutions EU

< 1km: Monika LEITNER

< 1km: Kasum EU

< 1km: Klaus Wieden

Wielach EinrichtungsDESIGN

Natascha Maria Burian

Bal

Heinz Peter Kuras

Ginterstorfer

Elisabeth Überreiter

Karin HASLINGER

Lanzinger & Wilging Og

Schwarzl Og

Hammerwerk Kapo

Maria Theresia Huber

Karl Heinz Eppich

Hairdesign Regina, Inh. Regina Schinnerl

Regina Mayrhofer

Destillerie und Schauschnapsbrennerei Moser

Kosmetik Eder Inh Elke Brandstetter-Eder



Kaufhaus Haberl

Erika Enengl

Karl-Heinz Rachholz-Wöls

Renate Pleimer

Bau-Service Grabmann

Peter Gottsbachner

Energywater Sturmberger

Breiteneder Nahversorger

Leopold Nöbauer

Auer & Huber Og

Himmelbauer

Susanne Glaninger

Martina Leukermoser EU

Harald Lehenbauer

Anja Gudrun Hochgatterer

Köck Elektroservice Fachhandel

Maria Anna Kukla

Simon Erich Panstingl

Gsodam Richard

Stein Brunner

Kirchwegger

Karl Hickersberger

Malerei Huemer

Weinsammlung Kneissl EU

Josef Luftensteiner

Franz Mitterlehner



Lars Kilian

Karin Aistinger

Raderbauer

Christoph Heindl Landtechnik

Lr Bootshandel

Elektro Froschauer &

Renate Fahrngruber

Kaufhaus Franz Moser EU

Franziska Bauernfeind

Ioan-Razvan Pacurar

Lagerhaus

Christine Kaindl

Moser

Anna Maria Kloibhofer

Pilshofer

Bäckerei Irm

Mode Loisl

Buchmayr Erich

Manfred Aschauer

Josef Franz Lehner

ProjektControl

Leopold Schützeneder

Neugschwandtner

Sigmund

Rudolf Berger

Martin Aichinger



Anita Maria Payreder

Grossalber Tischlerei EU

Ingrid Maria Leitner

Firma Greisinger

Nah & Frisch Honeder

Frisiersalon ANITA

Fleischhauerei Pilshofer

Bäckerei Haider

Bäckerei - Konditorei Achleitner

Dein Stil

Kremslehner

Alpnatur

Kk Design

Franz Panhofer

Graphik-Druck Neudorfhofer

Moser

Lettner Christoph - Rundholz

Peter Loibl

Lagerhausgenossenschaft Grein Und Umgebung eGen

Etech Schmid U Pachler Elektrotechnik

Expert

Gartenbaubetrieb-Blumengeschäft/Fleurop

Biberauer Grein

Jürgen Klaus Aschauer

aRanger

Bäckerei Achleitner



Killi

Celsius X

Der Holzwurm

Johann Brandstetter EU

Antik-Kabinett

Katrin Mosböck

Franz Ganzberger Fil 4360 Grein

Strudengau Reisen

Horst Rohrstorfer

Froschauer

Kablu Cafe & Weine EU

Trafik Huber

DesignArtDX Druckerzeugnisse

Schuhsport Krichbaumer

Anna Theresia Buzek

Josef Baumgartner

Bowsport Software Solutions

Mayrhofer Gerhard

Stadtapotheke Und Drogerie Zum Heiligen Antonius

Cosys Data

Cad Computer

Blumenfachgeschäft

Buchhandlung Grünsteidl

Tabaktrafik

Helga Margarete Haider

Evelyn Beneder



Waltraud Steindl

Barbara Margarete Piringer

Andreas Pilz

Steinkellner Granit-Abholmarkt

Kloibhofer

Jubu Performance

Johanna Feuchtner

SApro

Bettina Maria Hausberger

Josef Herrmann

Michaela Voller

Origo Mode & Cafe

Sandra Susanne Tober

Thomas Anton Pils

Gärtnerei Marksteiner

Martin Furtlehner

Anna Hochgatterer

Elke Helga Hornbachner

Johann Hintersteiner

Stefan Erlinger

Maria Johanna Illich

driveTec eU

Monika Hirtl

Konstant Arbeitsschutz

Franz Reisinger

Halbmayer EU



Arvanitakis Og

Grünberger

Gerhard Hintersteiner

Jürgen Malle

Ing. Öllinger Handel

Sieglinde Helga Wurm

Gabriele Burghofer

Leopold Hintersteiner

Gaby-Kosmetik

Guger - Sonnenstudio Happy Sun Shine

#### Gesundheit

< 500m: Dirlea Minodora

< 500m: DI Dr. Daniel-Mihai Dirlea

Dr. Ernst Mantsch Und Dr. Eveline Kerbler, Gruppenpraxis Für Allgemeinmedizin Og

Praktischer Arzt - Dr. Wolfgang Laimer

Dr.Med. Wolfgang Laimer

Psychotherapeut - Dsa Werner Ritt

Dr. Johannes Kukla

Dr. Walter Steininger

Doktor Johann Hagler

Diplom Tierarzt Doktor Lehner Elisabeth

Dr.Med. Johannes Gugler

Råduly Ferenc-Elöd

Doktor Josef Buchberger

Zahnarzt Dr. Johannes Gugler

Dr. Johannes Gugler

Diplom Tierarzt Gruber Herbert





Dr. Anneliese Koytek

Dr. Wisgrill

Gemeindearzt

Diplom Tierarzt Nigsch Bruno

Diplom Tierarzt Doktor Haimel Georg

Diplom Tierarzt Hochgatterer Johannes

Dr. vet. Haimel

Dr. Johann Hagler

Dr.Med. Harald Muttenthaler

Dr. Thomas Huemer

Dr. Martin Vorauer

Dr. Josef Vorauer

Apotheke Grein

Dr. Josef Königshofer

wirklicher HR Diplom Tzt Doktor Crisenaz Michael

Tierarzt - Dr. Michael Crisenaz

DDr. Katherina Hidas

Diplom Tierarzt Doktor Grammer Heinz

Diplom Tierarzt Brandstetter Ferdinand

Dr.Med. Alexander Wasmayr

Dr. Gabriele Rettensteiner

Dr. Herbert Wohlschlager

Dr.Med. Peter Kahr

Dr. Albert Gassner

Oberösterreichische Gebietskrankenkasse

Bildung

< 500m: Neue Mittelschule



< 500m: Volksschule

< 500m: Europagymnasium des Schulvereins Europagymnasium vom Guten Hirten

< 500m: Fachschule für Wirtschaftliche Berufe des Vereins der Schwestern vom Guten Hirte

Neue Musikmittelschule

Volksschule

Volksschule

Volksschule

Volksschule

Volksschule

Neue Mittelschule Wallsee-Sindelburg

NÖ Landeskindergarten Wallsee-Sindelburg

NÖ Landeskindergarten Ardagger

Volksschule

Volksschule

Neue Mittelschule

Pfarrbücherei u. Spielothek

NÖ Landeskindergarten Ardagger, Stephanshart

Volksschule

Neue Sportmittelschule

Volksschule

Pfarrbücherei

Volksschule

Htl Perg

Höhere Technische Bundeslehranstalt

Neue Mittelschule

Hlw Perg



Höhere Bundeslehranstalt für Wirtschaftliche Berufe

Neue Mittelschule 2

Polytechnische Schule

Bundes-Oberstufenrealgymnasium

NÖ Landeskindergarten Ardagger

Bundeshandelsakademie

Werkmeisterschule für Berufstätige des WIFI

NÖ Landeskindergarten Ardagger, Kollmitzberg

Volksschule

Sonstiges

< 500m: Avia Autowäsche

< 500m: Avia

< 1km: Autohaus Gmeiner

ERSTE Bank

Sparkasse Bank

Postamt Mitterkirchen

Raiffeisen Bank

K & C Automobil

Automobile Gattringer

Manuel Nösterer

Breiteneder

Rj Kfz-Technik

Raiffeisen Bank

Autohaus Aschauer

Autohaus Aschauer

Raiffeisenbank Wallsee

ERSTE Bank



Sparkasse Der Stadt Amstetten

Raiffeisen Bank

Raiffeisen Bank

Diskont-Tankstelle

Raiffeisen Bank

Raiffeisen Bank

Hiro

GT

Rudolf Schnabel

Bogdan Cardos EU

Autohaus Ernest Wipplinger

Raiffeisen Bank

BP Car Wash

BP Autowäsche

Bp

Bp Tankstelle

Raiffeisenbank

SB Tankstelle Josef Wenigwieser

Werner Grell

Sparkasse Bank

ERSTE Bank

Volksbank

Honda Grell Grein

Schönhofer

Florian Prandstetter

BAWAG P.S.K.



Raiffeisenbank Grein

Anton Wagner

Wüstenrot Perg

Kfz Gruber

Martin Jung

Kultur & Freizeit

Mühlberg

Freilichtmuseum Keltendorf Mitterkirchen

Strindbergmuseum Saxen

Klamblick

Seyr Park-Kinderspielplatz

ASKÖ Perg

Donauradweg Mitterkirchen

Fussballplatz

Squashbox

Loipen in Bad Kreuzen

Beach-Volleyballplatz

Asphalt Eisstockbahn

Stadtkino Grein

Eisstockschießen-Gasthaus Stilles Tal

Oberösterreichisches Schifffahrtsmuseum

Museum Altenburg

Stadttheater Grein

Stadtkino Grein

Historisches Stadttheater Grein

Asphaltbahn

Union Grein



Galerie in Granit

Abd-Arena Perg

INJOY Perg

Bezirkssporthalle Perg

Mostbirnhaus

Bogenparcours & Fischerparadies Kickenau

Fitness Paradies

Oldie-Kais Privatmuseum

Das Etwas Andere Privatmuseum

#### Tourismus

Burg Clam

Schloss Arbing

Schloss Innernstein

Schloss Auhof bei Perg

Campingplatz Grein an der Donau

Schloss Greinburg

Campingplatz Grein

Brücken-Ötzi

#### Öffentliche Einrichtung

Mitterkirchen Mitterkirchen

Arbing Technologiestraße

Wallsee Marktplatz

Münzbach Arbinger Straße

Freiwillige Feuerwehr Holzleiten

Ardagger Markt

Polizeiinspektion Grein

Bad Kreuzen Bad Kreuzen



Freiwillige Feuerwehr

Bezirksgericht Grein

Freiw. Feuerwehr

Grein Hauptstraße





GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[360° Rundgang](#)

