



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Norbert Bauer**

☎ +43 664/60771177

✉ norbert.bauer@smkimmo.at



**Vielseitige Gewerbefläche in Top-Lage – mit Option auf  
Teilung!**

Datum: 28. 08. 2025



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9417
<b>Vermarktungsart:</b>	Miete
<b>Objektart:</b>	Büro
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Hollabrunn
<b>Ort:</b>	Hollabrunn
<b>Nähe:</b>	Zentrum
<b>Lage:</b>	Stadtzentrum
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

## Kosten

<b>Miete:</b>	€ 5.997,51 (pro Monat)
<b>Kautions:</b>	€ 17.993,00

## Beschreibung

Dieses großzügige Objekt am Koliskopplatz bietet mit 16 Zimmern auf einer Ebene viel Raum für Ihre individuellen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als Büro, Praxis, Ordination oder für andere gewerbliche Zwecke – die ebenerdige Gestaltung macht die Immobilie barrierefrei zugänglich und vielseitig einsetzbar.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und Sichtbarkeit, während die großzügige Raumaufteilung flexible Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Um das Objekt besser an Marktbedürfnisse anzupassen, wurde eine unverbindliche bauliche Trennung in zwei eigenständige Einheiten in Aussicht gestellt.

Dadurch wird die Immobilie auch für jene Mieter attraktiv, die weniger Nutzfläche benötigen.



## Flächen

<b>Nutzfläche:</b>	ca. 563,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	ca. 563,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	16
<b>WC's:</b>	7

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1850
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,

## Heizung

<b>Heizung:</b>	Fernwärme
<b>Zentralheizung (Fernwärme):</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	1.62
<b>fGEE Klasse:</b>	C
<b>Heizwärmebedarf:</b>	142 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	D

Wenn Sie nach einer zentralen und praktischen Immobilie mit viel Platz suchen, ist dieses Objekt die ideale Wahl für Ihr Vorhaben.

Der Bruttomietzins in der Höhe von € 5.997,51 beinhaltet € 3.376,98 Nettomietzins, € 832,99 Betriebskosten, € 787,96 Heizkosten und € 999,58 UST.

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Bauer, Tel.: 0664/60771177, E-Mail: [norbert.bauer@smkimmo.at](mailto:norbert.bauer@smkimmo.at)

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/9417](http://smkimmo.at/immobilien/9417)





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



## SMK Immo Treuhand GmbH



Wir klären Sie auf!

Rechtliche Unsicherheiten? Ihr Experte seit über 22 Jahren!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand <sup>GmbH</sup>

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

