

HANNAK

**GEWERBE
IMMOBILIEN**

112 m²

Geschäftsfläche

22 m²

Lagerfläche

140 m²

Nutzfläche insg.

Geschäftsfläche in Kirchdorf an der Krems-
Nähe Fachmarktzentrum



HANNAK

**GEWERBE
IMMOBILIEN**

Geschäftsfläche in Kirchdorf an der Krems -
Nähe Fachmarktzentrum

140 m²

Nutzfläche

Geschäftsfläche – Nähe Fachmarktzentrum Kirchdorf

Hard - Facts

Immobilienart	Geschäftsfläche	
Adresse	Dr. Gaisbauerstraße 1, EG 4560 Kirchdorf an der Krems	
Nutzflächen	112 m ² Geschäftsfläche 22 m ² Lagerfläche (Zwischengeschoß) 6 m ² Nebenflächen Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden stehen zur Verfügung	
Ausstattung	Heizungsart: Fernwärme Boden: Parkett Eigene Toilette	
Miete & Betriebskosten netto	Miete Lager: Betriebskosten: Kaution: Gesamtbelastung Miete / Monat:	EUR 12,00 / m ² / Monat EUR 120,00 / Monat 3 Bruttomonatsmieten EUR 1.800,00
Anbindung	Autobahnauffahrt Inzersdorf-Kirchdorf < 10 Minuten Buslinie 430 & 456 < 5 Minuten	
Verfügbarkeit	ab 01.04.2026	

Objektbeschreibung

Beschreibung

Diese attraktive Geschäftsfläche befindet sich im Erdgeschoß eines gepflegten Gebäudes im Fachmarktzentrum Kirchdorf an der Krems (Dr. Gaisbauerstraße 1) und bietet ideale Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf einer Gesamtfläche von rund 140 m² stehen 112 m² Geschäftsfläche, 22 m² Lagerfläche (Zwischengeschoss) sowie 6 m² Nebenflächen zur Verfügung. Die Lagerfläche kann bei Bedarf auch umfunktioniert werden, etwa als Pausenraum.

Die Räumlichkeiten sind mit Parkettboden, eigener Toilette und Fernwärmeheizung ausgestattet. Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden stehen direkt beim Objekt zur Verfügung.

Die monatliche Miete beträgt EUR 12,00 pro m², die Betriebskosten liegen bei EUR 120,00 netto. Somit ergibt sich eine Gesamtbelastung von rund EUR 1.800,00 netto pro Monat. Die Kautions beträgt drei Bruttomonatsmieten.

Durch die verkehrsgünstige Lage – mit der Autobahnauffahrt Inzersdorf-Kirchdorf (<10 Min.) sowie den Buslinien 430 & 456 (<5 Min.) – ist eine optimale Erreichbarkeit gegeben.

Die Fläche ist ab 01.04.2026 verfügbar und eignet sich ideal für Unternehmen, die einen modernen Standort in bester Frequenzlage suchen.

RH=1,98m bis UK Blech

RH=2,09m bis UK Blech

CD 05
Lager
Holzboden
21.60 m²

CD 04
Gang
Holzb.
2.19 m²

5.88

4.79

AZ Immobilienentwicklungs GmbH | Aglassingerstraße 60-66, 5023 Salzburg | T: +43 662 216588

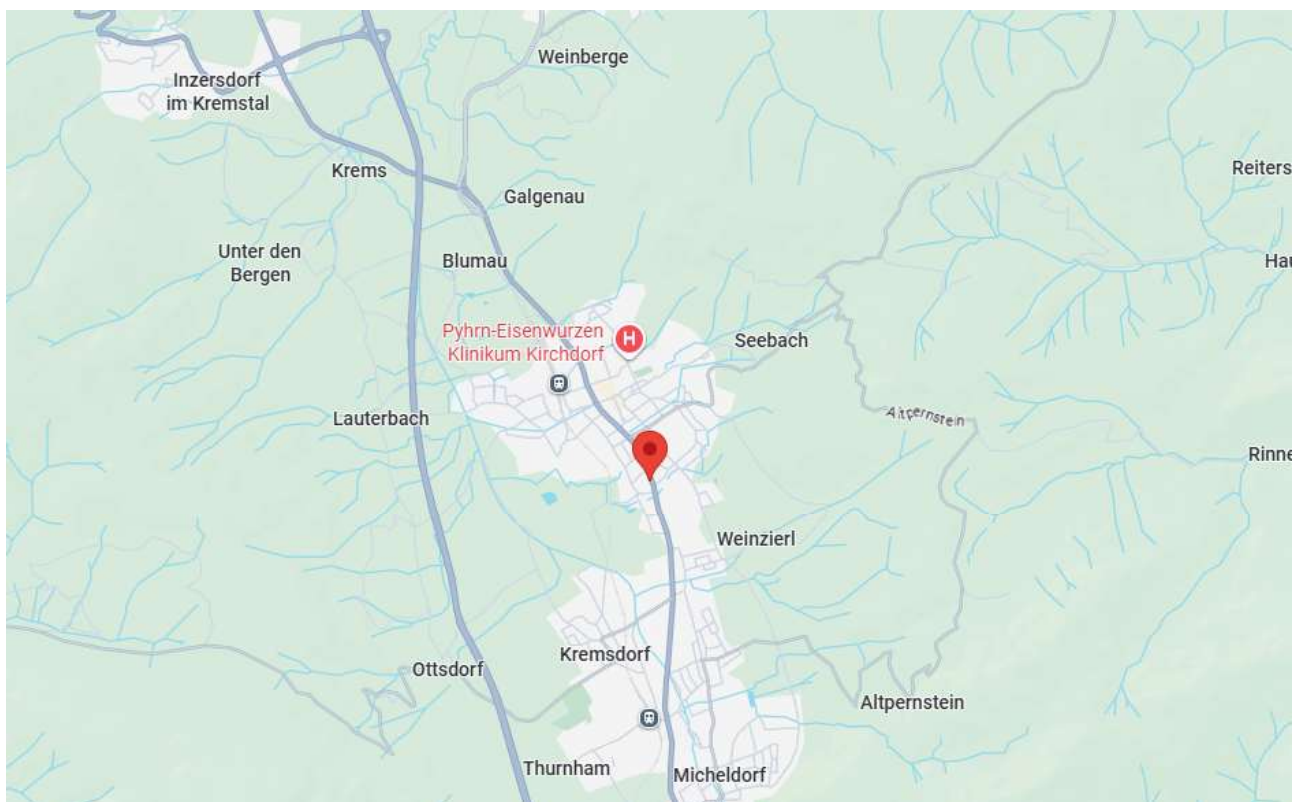
Die Lage

Makrolage

Kirchdorf an der Krems liegt im südlichen Oberösterreich und ist das wirtschaftliche und administrative Zentrum des gleichnamigen Bezirks. Die Stadt profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die Pyhrn-Autobahn (A9) sowie an die B138. Dank dieser Lage ist Kirchdorf ein attraktiver Standort für Handel, Dienstleistung und Gewerbe mit stetig wachsender regionaler Bedeutung.

Mikrolage

Die Dr. Gaisbauerstraße 1 befindet sich in einem gut frequentierten Fachmarktzentrum am nördlichen Stadtrand von Kirchdorf. In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Handels- und Dienstleistungsbetriebe, was für eine hohe Kundenfrequenz und gute Sichtbarkeit sorgt. Parkmöglichkeiten sind direkt vor Ort vorhanden. Die Autobahnauffahrt Kirchdorf ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Buslinien 430 und 456, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und den Bahnhof gewährleisten.



Auszug aus Google Maps



Ansprechpartner

Nikolaus Kozian
Senior-Immobilienverwalter

T: +43 662 216588
office@hannak-immobilien.at

Über Hannak Gewerbeimmobilien

Hannak Gewerbeimmobilien ist ein in der 3. Generation familiengeführtes Unternehmen mit über 40 Jahren Erfahrung im Bereich Gewerbeimmobilien.

Wir sind spezialisiert auf die Verwaltung und Entwicklung von Gewerbeobjekten im Raum Salzburg und legen großen Wert auf langfristige, nachhaltige Partnerschaften.

Unsere Erfahrung und Marktkenntnis ermöglichen es uns, Immobilien optimal zu betreuen und weiterzuentwickeln.

Adresse & Kontakt

AZ Immobilienentwicklungs GmbH
Aglassingerstraße 60-66
5023 Salzburg

T: +43 662 21 65 88
F: +43 662 65 88-90
office@hannak-immobilien.at
www.hannak-immobilien.at

Gesetzliche Informationen

AZ Immobilienentwicklungs GmbH
Landesgericht Salzburg
Firmenbuchnummer: FN 248040s
UID-Nummer: ATU 61109623