

**Hochwertige Büro- /Gewerbereinheiten in Top-Lage – direkt vom Bauträger**

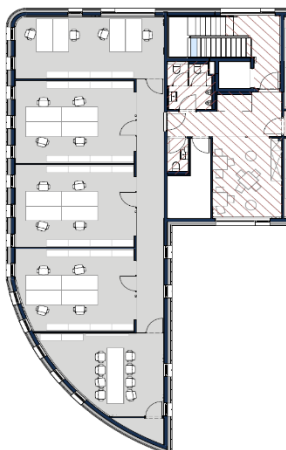


**Beschreibung:**

Die Fankhauser Holding GmbH, Mutterfirma von Firma Fankhauser Estriche GmbH und Industrieboden GmbH, errichtet am Standort im Kramsacher Gewerbegebiet ein hochmodernes Gebäude zur Eigennutzung und zur Vermietung. Im Fokus steht die Schaffung eines Gebäudes mit nachhaltigem Mehrwert. Wir bieten energieeffiziente Räumlichkeiten, Büros, Praxisräume oder Einzelhandelsflächen, die sowohl Kunden als auch Mitarbeitern ein angenehmes Umfeld bieten.

Die Lage überzeugt durch hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Nur wenige hundert Meter zur Anschlussstelle Kramsach / A12 Inntalautobahn.

Es besteht die Option einzelne Büroeinheiten oder ganze Etagen zu mieten. Provisionsfrei, direkt vom Bauträger.



**Aufteilung der Etagen 1, 2 und 3:**

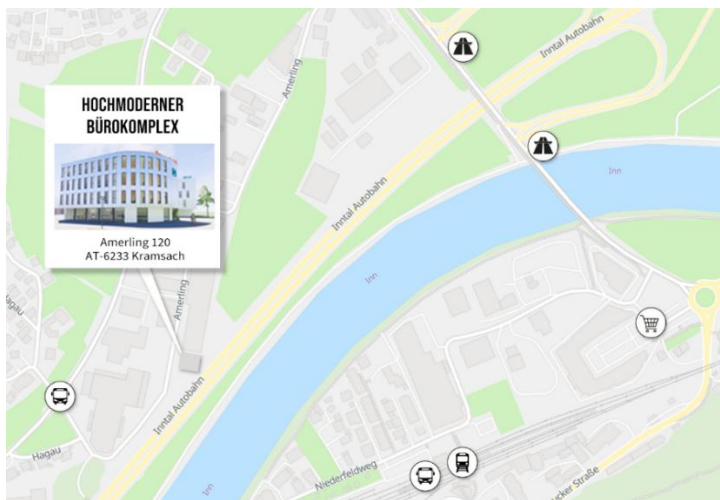
Büro 1	30,68 m <sup>2</sup>
Büro 2	32,96 m <sup>2</sup>
Büro 3	32,96 m <sup>2</sup>
Büro 4	31,60 m <sup>2</sup>
Besprechungsraum	26,69 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	18,63 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	8,65 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2 / Besprechung	2,24 m <sup>2</sup>
WC Herren	6,30 m <sup>2</sup>
WC Damen	2,31 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche pro Etage</b>	<b>193,00 m<sup>2</sup></b>

**Eckdaten:**

- Hochmoderne Architektur
- Energieeffiziente Bauweise
- Offene, lichtdurchflutete Büros und Besprechungsräume
- Akustikdecken
- Elektrische Außenjalousien
- Klimatisiert
- Barrierefrei, ebenerdiger Zugang
- Liftanlage
- Parkmöglichkeiten
- CAT-Verkabelung über Brüstungskanäle und Bodendosen
- Glasfaser-Internet

**Lage:**

Das Objekt befindet sich in äußerst verkehrsgünstiger Lage. Die Anschlussstelle Kramsach zur A12 Inntalautobahn liegt nur wenige Meter entfernt und bietet ideale Voraussetzungen. Auch der Bahnhof Brixlegg ist fußläufig gut erreichbar, was den Standort für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen attraktiv macht.



**Ausstattung:**

Wir legen Wert auf moderne und hochwertige Materialien, die harmonisch mit den weiteren Räumlichkeiten zusammenwirken. Im gesamten Gebäude ist ein zeitgemäßer, fugenloser Bodenbelag verlegt, während die Wände mit einer dekorativen Spachtelmasse gestaltet und teilweise mit einem Anstrich versehen sind. In den Akustikdecken sind energieeffiziente LED-Deckenlampen, die optimal für Bürotätigkeiten abgestimmt sind, verbaut. CAT-Verkabelungen, (Boden)-Steckdosen und Jalousien sind selbstverständlich vorhanden.

**Energieausweis & Heizung:**

Das Gebäude wird mittels Gastherme beheizt, was eine effiziente Heizlösung darstellt.

f <sub>GEE</sub>	A+
HWB <sub>Ref,SK</sub>	B

**Sonstiges:**

**Nebenkostenübersicht:**

- Kosten für die Errichtung des Mietvertrages
- Vergebürung beim Finanzamt  
(Miete inkl. BK/HK inkl. USt. x Laufzeit des MV, davon 1 %)

**Ansprechpartner:**

Herr Andreas Fankhauser

E: [a.fankhauser@fankhauser-estriche.at](mailto:a.fankhauser@fankhauser-estriche.at)

M: +43 664 548 46 86

**Weitere Eindrücke vom Gebäude:**



