

**MICRO-Praxis-/Ordinations/Bürofläche - garantiert bestes  
Preis-/Leistungsverhältnis - direkt neben dem (Vital- u.  
Einkaufs-)Zentrum Muldenstraße**



Beispielbüro KI

**Objektnummer: 6650/6052**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	392,87 €
<b>Kaltmiete</b>	496,25 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,38 €
<b>Heizkosten:</b>	23,87 €
<b>USt.:</b>	104,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

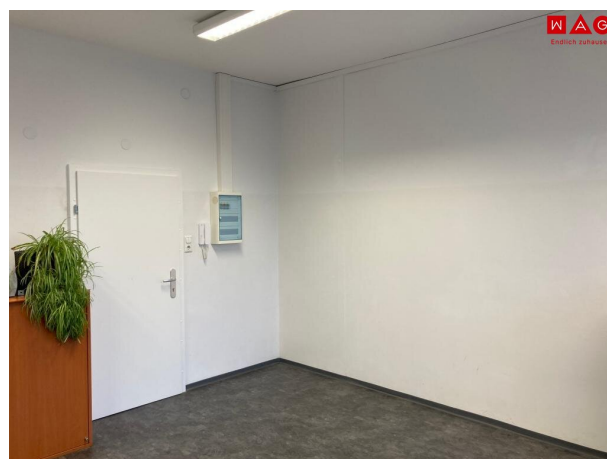
## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Bachhuber**

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

T +43 (0)50 338 1334  
H +4366488129958







# Objektbeschreibung

**Adresse:** 4020 Linz, Kopernikusstraße 22 – neben Zentrum Muldenstraße und Vitalzentrum

**Fläche:** ca. 31,65 m<sup>2</sup>

**Verfügbarkeit:** ab 01.02.2026

Diese vielseitig nutzbare Fläche eignet sich ideal als **Büro, Atelier, Praxis** oder **kleines Geschäftslokal**. Dank der **großzügigen Flächenfenster** überzeugt das Objekt mit **hellen, freundlichen Räumen**.

## Top-Lage & Infrastruktur

- **Zentrumsnah** im beliebten Stadtteil **Spallerhof**
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe, Autobahnanschluss ca. 400 m entfernt
- **Hohe Passantenfrequenz** durch die Nähe zu **Einkaufszentrum Muldenstraße** und **Vitalzentrum**
- Umgeben von **dichter Wohnbebauung**, ideal für Kundennähe
- Optionaler KFZ-Abstellplatz

## Ausstattung

- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Fernwärme
- Großzügige Fensterfront für viel Tageslicht

## Kostenübersicht

- **Gesamtmiete inkl. Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Heizkosten (exkl. MwSt.): ca. € 522,98**
- **Kaution:** 3-4 Bruttomonatsmieten

**Ihr Vorteil:** Die kompakte und helle Fläche bietet eine **leistbare Möglichkeit**, Ihr Geschäftsmodell in einer gut frequentierten und verkehrsgünstigen Lage umzusetzen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobiliensuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap