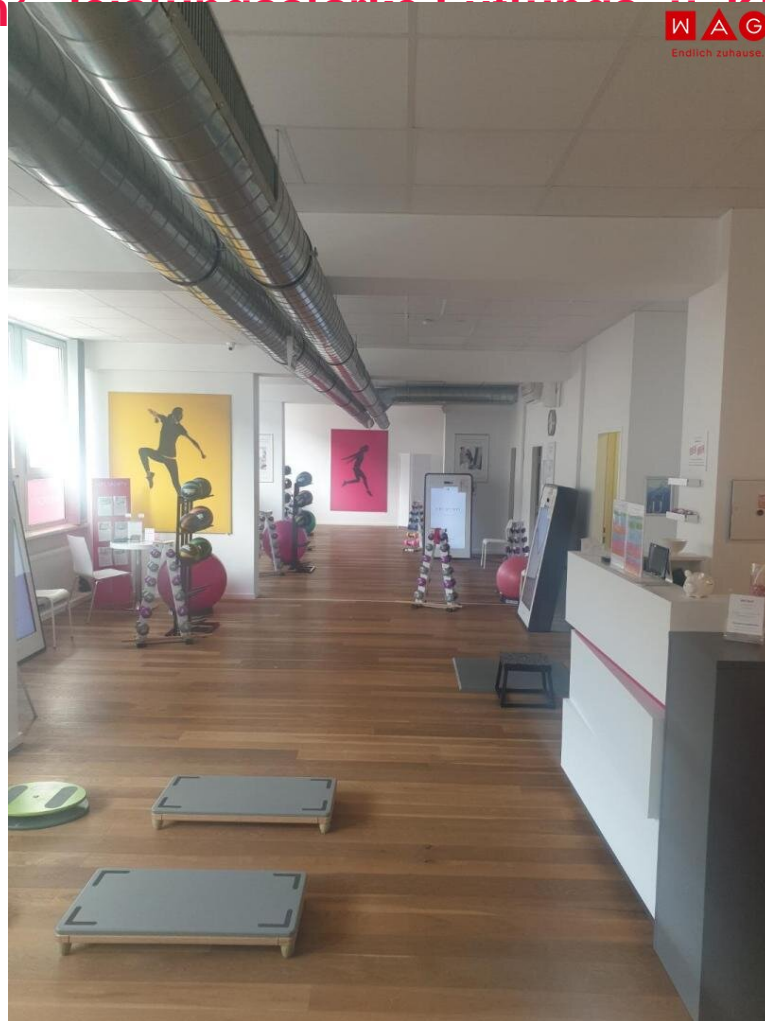


**MARKT AM BINDERMICHL: Generalsanierte klimatisierte  
200 m<sup>2</sup> Büro-/Ordi-/Studiofläche mit garantiert bestem  
Preis-/Leistungsverhältnis - Flexible  
(Um-)planungs-/Erweiterungsmöglichkeiten von ca. 61 bis  
max. 255 m<sup>2</sup> - leistungsstarke Lüftung und Klimaanlage!**



Trainingsraum

**Objektnummer: 6650/27056**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 273,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.997,44 €
<b>Kaltmiete</b>	2.637,44 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	640,00 €
<b>USt.:</b>	527,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Bachhuber**

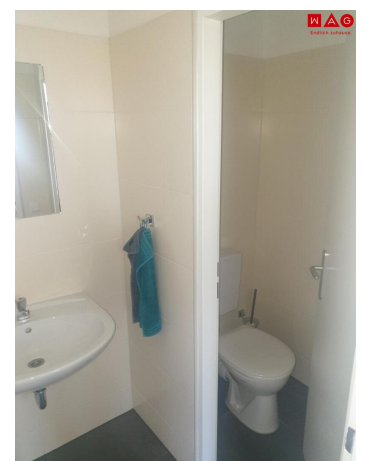
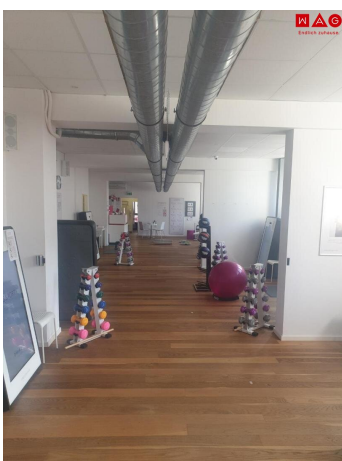
WAG Wohnungsanla  
Mörkeweg 6  
4025 Linz

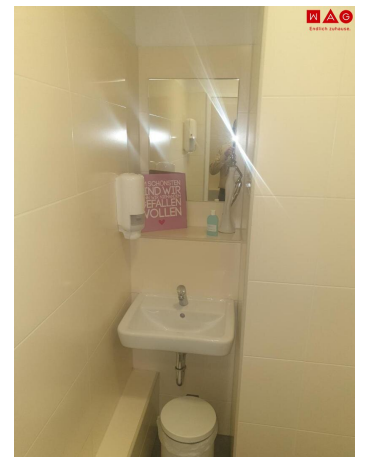
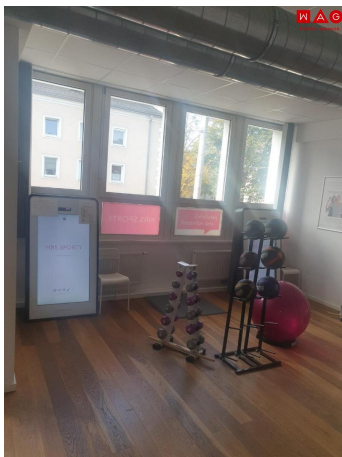
T +43 (0)50 338 133  
H +4366488129958

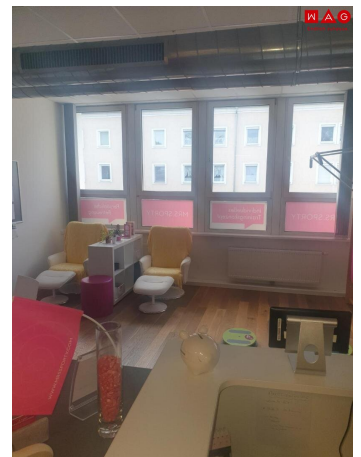
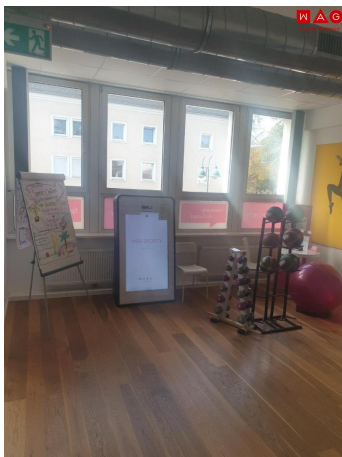
Gerne stehe ich Ihre  
Verfügung.

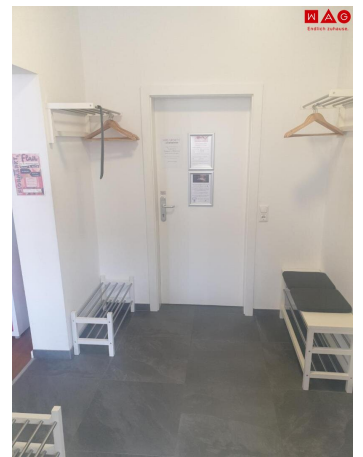


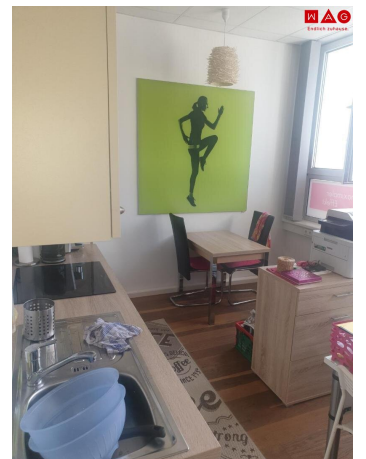
termin zur

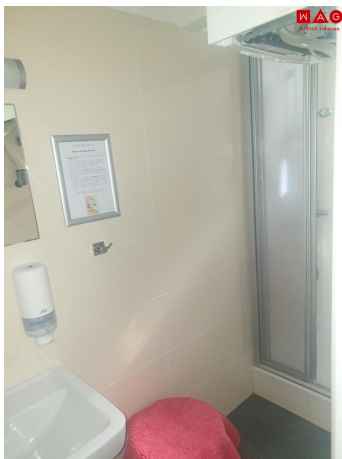




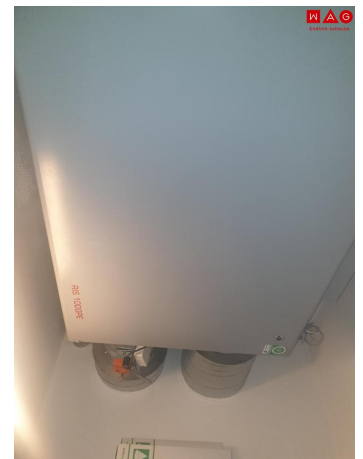






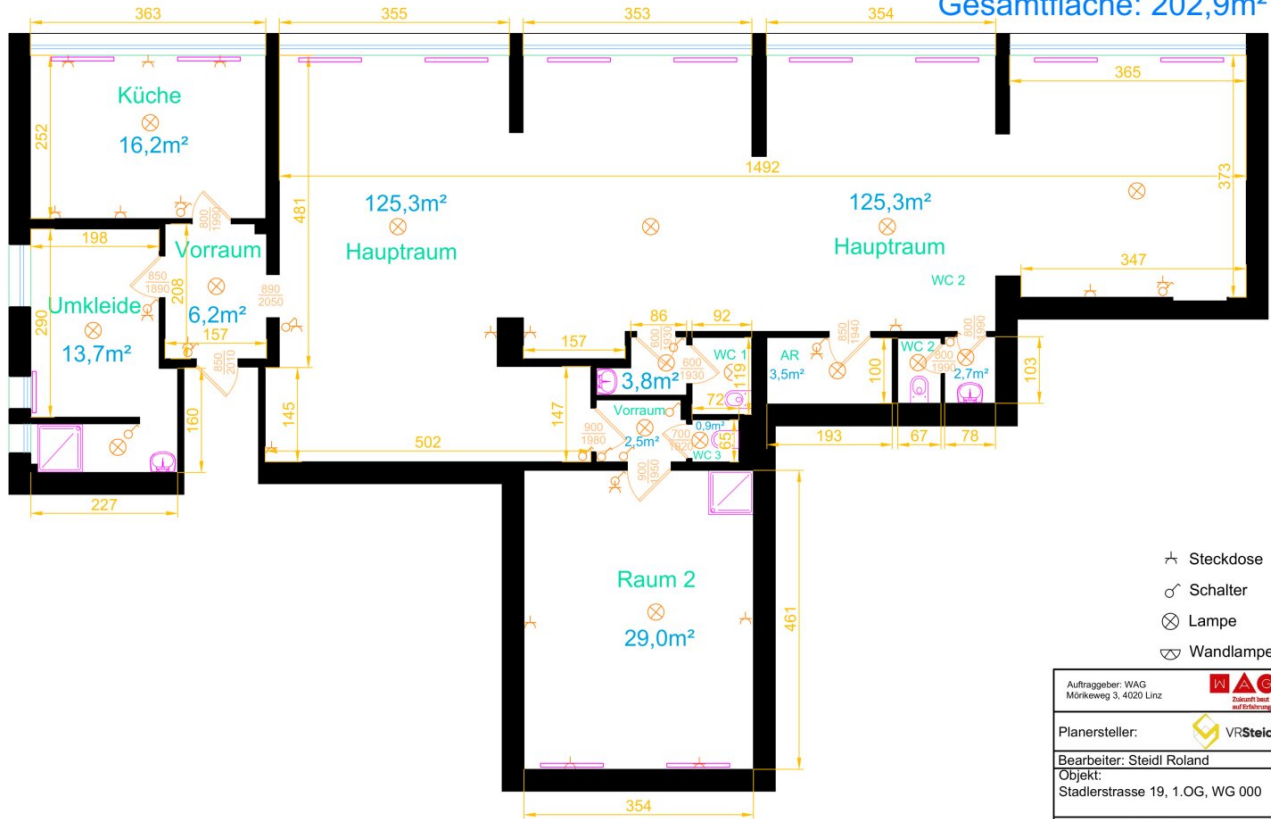








Raumhöhe: 2,92m  
Gesamtfläche: 202,9m<sup>2</sup>



Auftraggeber: WAG Mörkeweg 3, 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Stadlerstrasse 19, 1.OG, WG 000	
Plan Datum: 12.07.2023	M1:34

## Objektbeschreibung

Linz / Bindermichl / Stadlerstraße 19 : (Plan folgt!) MIT LÜFTUNGS- und KLIMAANLAGE - FLEX-EINHEITEN VON CA. 60 m<sup>2</sup> bis MAX. 255 m<sup>2</sup>!

Nutzen Sie diese Chance auf eine leistbare SANIERTE-Gewerbefläche und verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee! Profitieren Sie von einer überdurchschnittlichen Passantenfrequenz, der hohen Bewohnerdichte sowie dem umsatzbringenden Vorteil einer Lage direkt im Nahversorgungszentrum "Markt am Bindermichl"!

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- OPTIONALE LAGERFLÄCHEN BIS ZU 20 M<sup>2</sup>
- GENERALSANIERT 2017
- 200 m<sup>2</sup> Fläche auf einer Ebene - inkl. 34 m<sup>2</sup> (PRIVAT-)BÜRO/LAGER
- Starke Passantenfrequenz, hohe Bewohnerdichte
- Individuelle (UM-)Gestaltungsmöglichkeiten
- Ausreichend Stellplätze für Kunden und Mieter
- LÜFTUNGS- UND KLIMAANLAGE

Die Fläche eignet sich optimal für zum Beispiel folgende Nutzungen:

Büro, Ordination, Dienstleistungsbereich, Fitnessstudio, Agentur, Schauraum...

Lage:

Neben der optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz befindet sich die A7/A1 in unmittelbarer Nähe. Dieser Standort überzeugt darüber hinaus durch die hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld. Rund um diese Geschäftsfläche befinden sich ca. 8.500

Wohnungen.

Verkehr: Straßenbahnhaltestelle: 1.500 m

Bushaltestelle: 10 m

Autobahnauffahrt: 700 m

Flughafen: 12,0 km

Kinder: Kindergarten: 300 m

Volksschule: 500 m

Neue Mittelschule: 500 m

Gymnasium: 1,5 km

Universität: 12 km

Einkaufen: Nächster Supermarkt (Billa, Lidl...): 150 m

Plus City: 3 km

Friseur: 50 m

Bäckerei: 0 m

Trafik: 0 m

Bank: 50 m

Fitnessstudio: 300 m

Post: 50 m

Gesundheit: Apotheke: 50 m

Ärztzentrum: 500 m

Miete inkl. Betriebs- u. Verwaltungskosten: ca. € 2.637,44 (exkl. MwSt.) - in der Miete ist das Büro mit 34 m<sup>2</sup> enthalten!

Kautions: 3-4 Bruttomonatsmieten (auch in Form einer Bankgarantie möglich)

Variable Befristungsdauer zwischen 2 und 12 Jahren möglich!

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

Zur WAG-Immobilienuche: [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

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap