

Gewerbeimmobilie in zentraler Lage – Ihre ideale Businesslocation!



Objektnummer: 6244/627

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	165,00 m ²
Zimmer:	6
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	72,10 m ²
Keller:	32,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	535.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

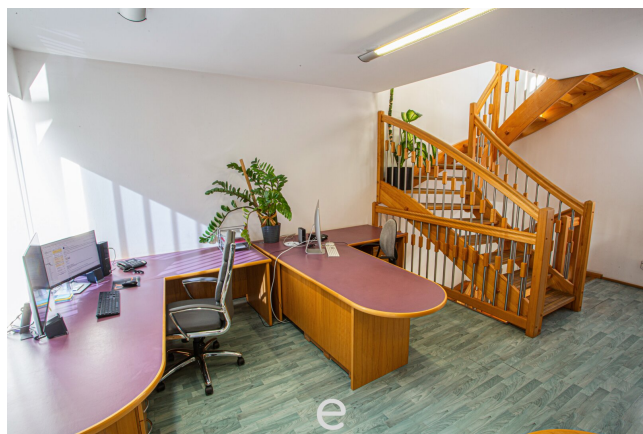
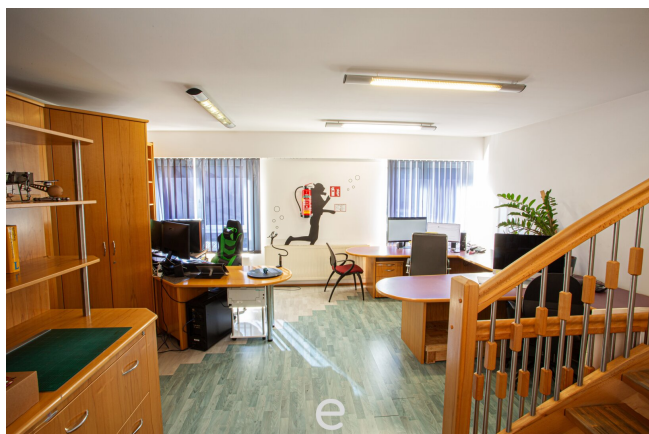
Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

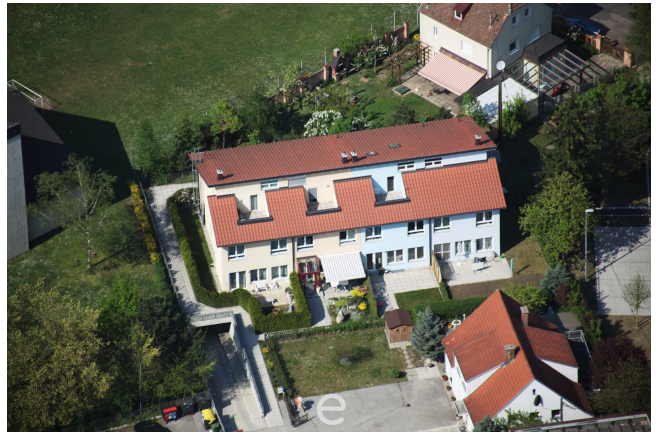
eurea Real Estates GmbH

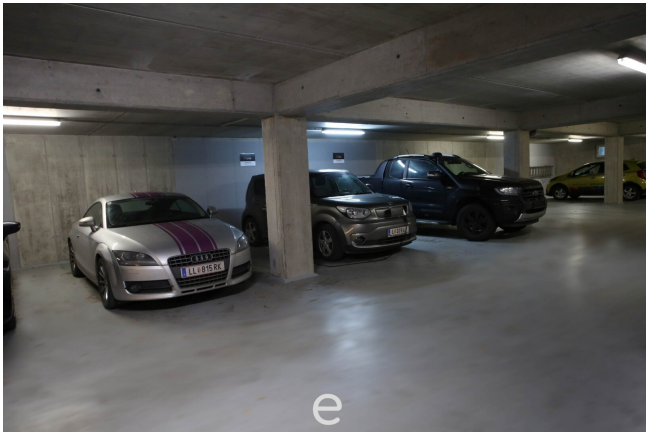
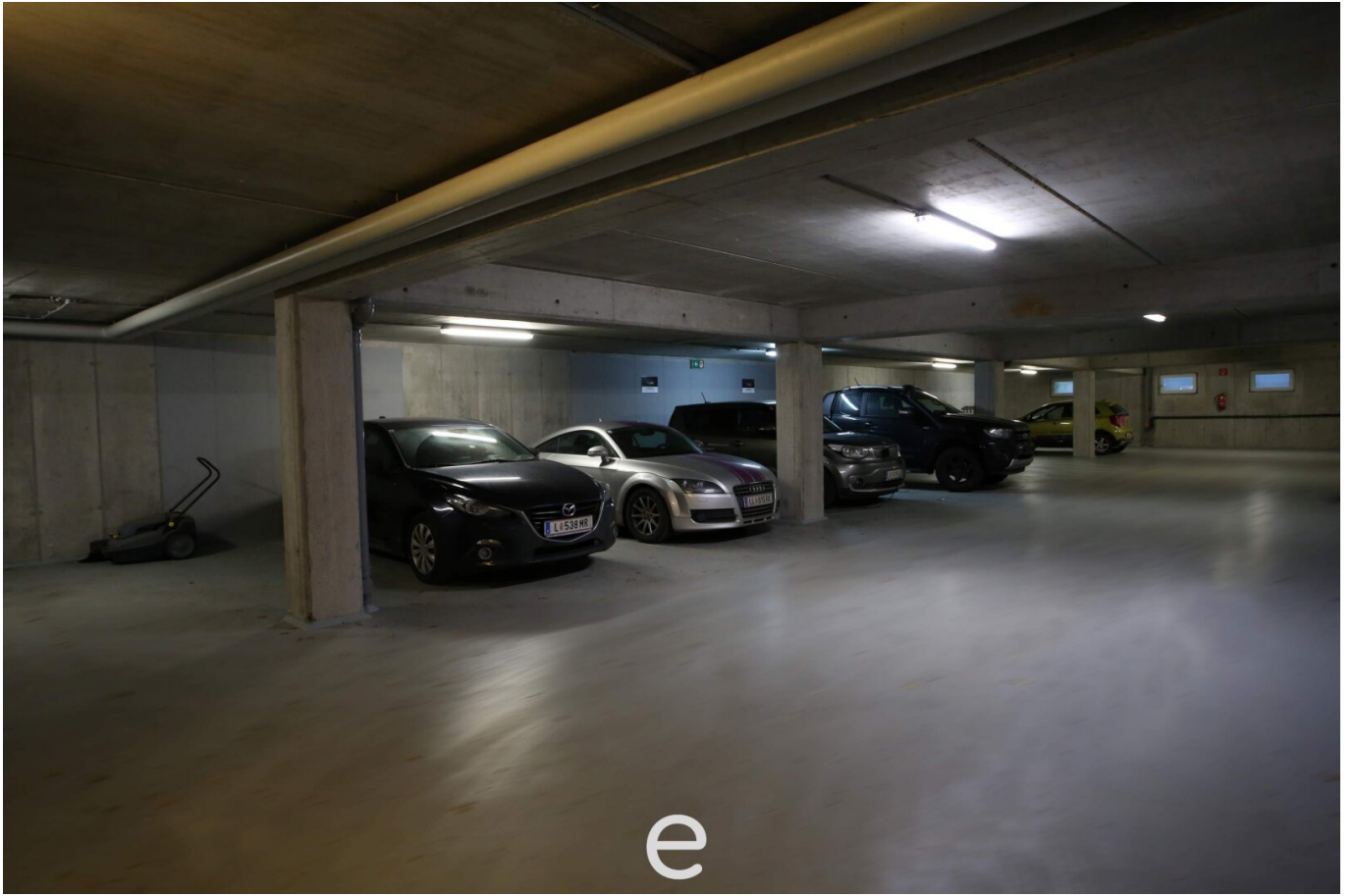




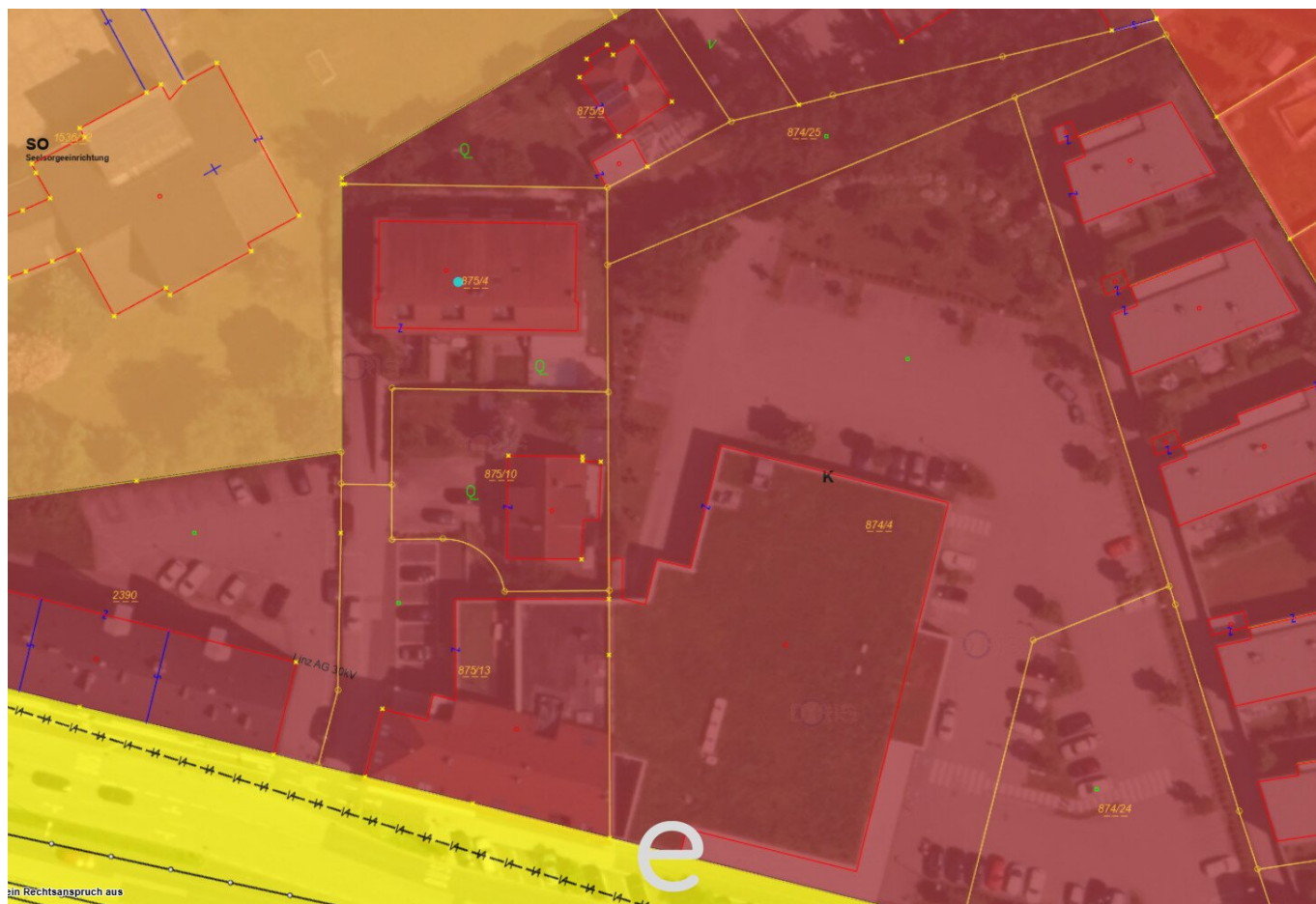


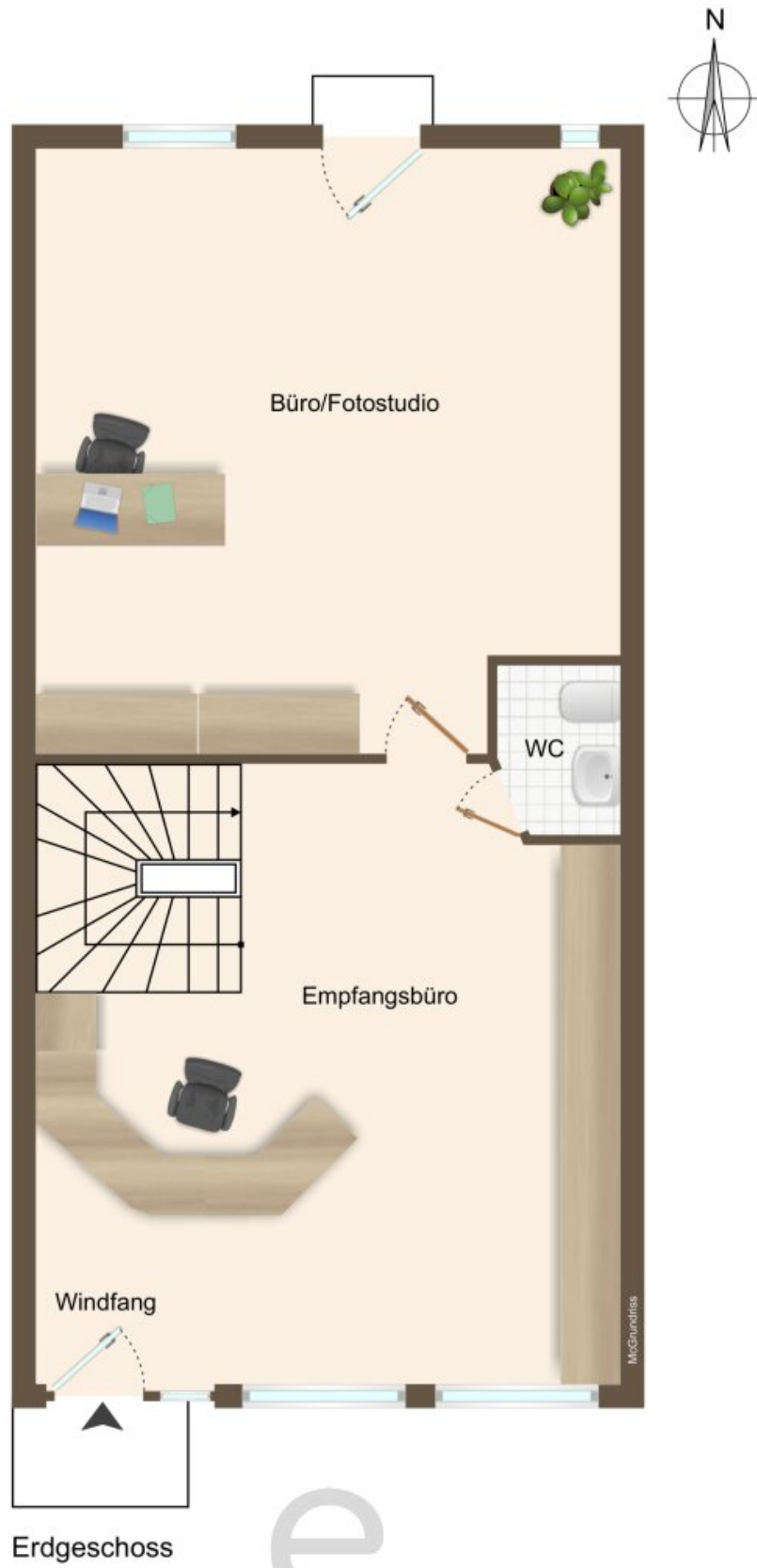








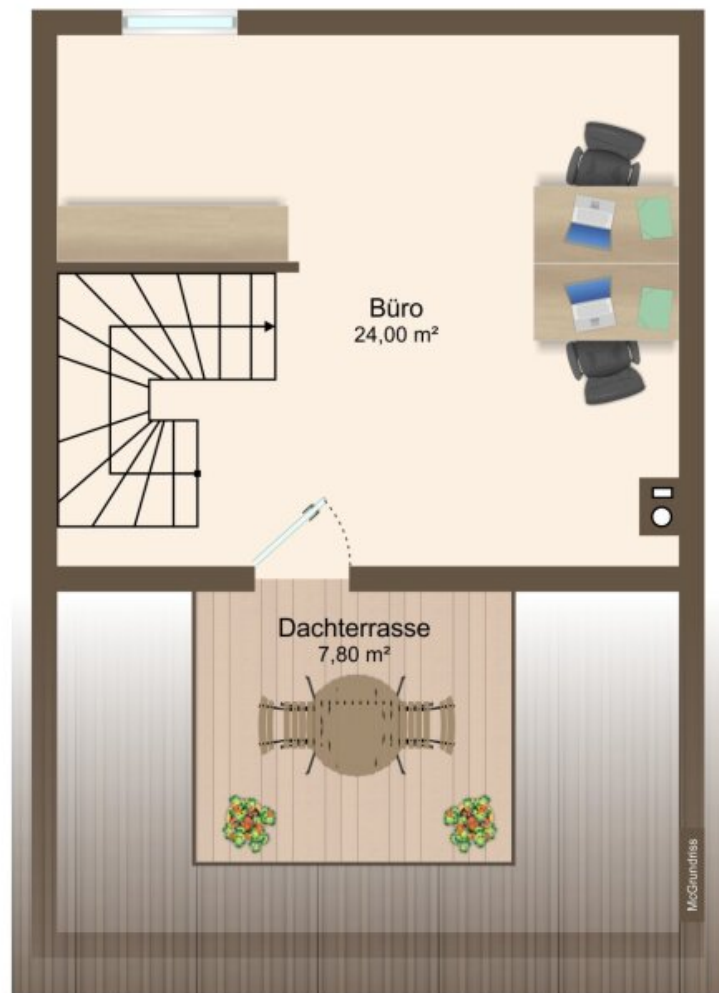






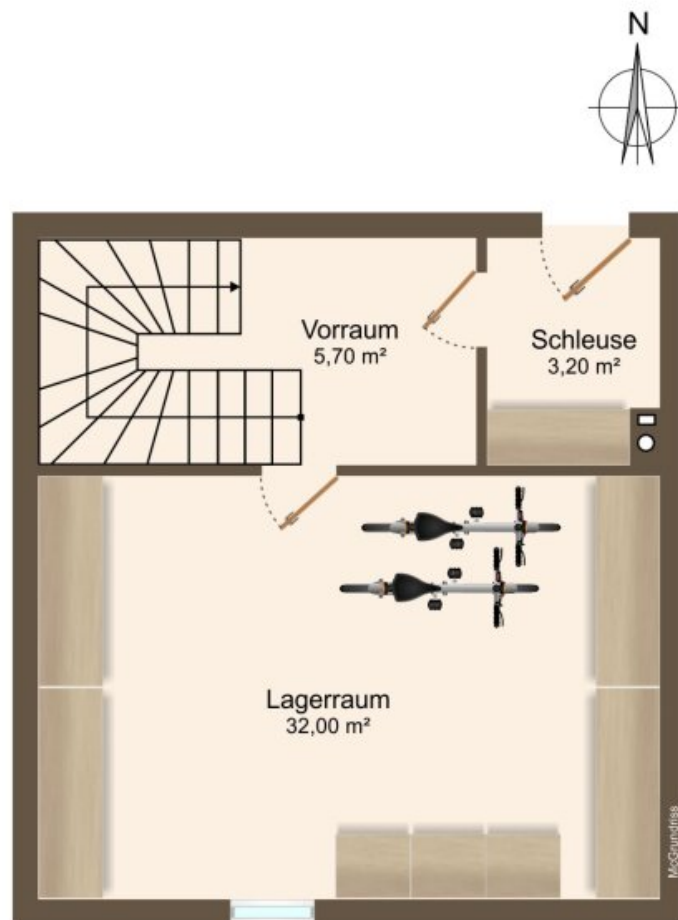
Obergeschoss

e



Dachgeschoss

e



Kellergeschoss

e

Objektbeschreibung

Reihenhaus für Ihre Geschäftsidee!

Diese Immobilie bietet *zahlreiche Möglichkeiten*: Es eignet sich perfekt als **Bürofläche für Unternehmen oder als Agenturstandort** in einer ausgezeichneten, gut angebundenen Lage. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Reihenhaussiedlung **mit nur 4 Einheiten (Haus 2)** und verfügt über eine **Gesamtfläche von rd. 165m², verteilt auf 3 Etagen**.

-- Derzeit wird das gesamte Objekt von einer Werbeagentur als Büro genutzt. Mit überschaubarem Aufwand und geringen Kosten können die Räumlichkeiten jedoch leicht wieder in die ursprüngliche Wohnaufteilung zurückgeführt werden, indem Raumteiler und Zwischenwände hinzugefügt werden.

Das 2001errichtete Wohnhaus erstreckt sich über 3 Etagen mit einem *attraktiv gestalteten Zugangs- und Gartenbereich* und teilt sich wie folgt auf:

Das **Erdgeschoss**, mit einer **Wohnnutzfläche von rd. 71,30m²**, ist sowohl über den Garten als auch über den Windfang (Zubau 2002) zugänglich. In diesem Bereich befinden sich ein **großzügiges Empfangsbüro mit einem Rezeptionstresen sowie ein zusätzlicher Raum, der derzeit als Fotostudio genutzt wird**.

Das **Obergeschoss**, mit einer **Wohnnutzfläche von rd. 69,80m²** umfasst ein WC, eine Küche sowie **zwei großzügige Büroräume**; einen größeren Raum, der als **Chefbüro** genutzt werden kann und über einem **angrenzenden Balkon von rd. 4m²** verfügt, sowie ein **größeres Gemeinschaftsbüro**.

Im **Dachgeschoss** befindet sich ein weiterer **großzügiger Raum mit rd. 24m²**, für kreative Arbeitsprozesse, sowie eine **Dachterrasse** mit rd. 7,80m²

Im **Untergeschoss (rd. 32m²)** steht ein großer Lagerraum zur Verfügung. Vom Heizraum kommt man direkt in die **Tiefgarage**, in der **drei Parkplätze exklusiv für dieses Haus II** - für ihren Fuhrpark und den ihrer Besucher zugeordnet sind.

Die Möbel sind im Verkaufspreis nicht inkludiert, können aber übernommen werden - der Energieausweis wird gerade erstellt und zeitnahe nachgereicht.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ihr Oliver Gassenbauer, [0699/10 639 105](tel:069910639105), og@eurea.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap