

## Flexible Geschäftsfläche am TOP-Standort - 154 m<sup>2</sup>



01 Titelbild

**Objektnummer: 3424**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Freistädter Straße 307
<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	154,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,98
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.986,35 €
<b>Kaltmiete</b>	2.416,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	430,32 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Alle Preise exkl. 20% USt. HK: € 116,41 Tiefgarage: € 100,00

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**  
+43 699 166 33 655  
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [f](#) [@](#)



**Geschäftsfläche G3**  
Freistädter Straße 307, 4040 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



3.OG  
2.OG  
1.OG  
EG

# Objektbeschreibung

## > Urfahr | Geschäftsfläche | Mieten <

Verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee an einem der gefragtesten Standorte in Linz-Urfahr! Direkt an der hochfrequentierten Ecke **Freistädterstraße / Altenberger Straße**, unmittelbar bei der **Autobahnabfahrt Linz-Dornach**, erwartet Sie eine **repräsentative Adresse mit bester Sichtbarkeit und hervorragender Verkehrsanbindung**.

Auf rund **154 m<sup>2</sup>** im **Erdgeschoss** präsentieren sich diese **lichtdurchfluteten und großzügigen Räumlichkeiten** mit einem **freundlichen Ambiente**, das zum Verweilen und Entdecken einlädt. Die **großzügige Schaufensterfront** garantiert maximale Aufmerksamkeit und bringt Ihre Produkte oder Dienstleistungen optimal zur Geltung.

Ob **Showroom, Beratungsraum oder Shop** – dieses flexible Raumkonzept passt sich Ihren individuellen Bedürfnissen an. Die Raumaufteilung ist variabel gestaltbar und ermöglicht maßgeschneiderte Lösungen für verschiedenste Geschäftsmodelle. Der **barrierefreie Zugang** unterstreicht die Kundennähe und Zugänglichkeit des Objekts.

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Frisch saniertes Geschäftslokal** – der Boden wird nach Ihren Wünschen neu gestaltet
- **Hohe Kundenfrequenz** dank exzellenter Lage
- **Top-Präsentationsfläche** für Ihre Markenbotschaft
- **hervorragende Verkehrsanbindung**

**Lassen Sie Ihre Vision Wirklichkeit werden – dieser Standort bietet die perfekte Bühne für Ihren Erfolg.**

### Lage

Viele renommierte Unternehmen befinden sich in der Nähe und sprechen für diesen Unternehmensstandort.

Eine sehr gute Anbindung an die Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn) bietet beste Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter.

## **Kosten und Dauer**

Als Nebenkosten sind die Vergebührung des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Das Mietverhältnis ist befristet - Mietdauer nach Vereinbarung.

## **Fazit**

Alles in allem, die perfekte Ausgangsbasis für Ihre Geschäftsidee!

Egal ob Geschäft, Büro, Ordination – vieles ist möglich.

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten – für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig.

## **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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <475m

Apotheke <475m

Krankenhaus <2.900m

Klinik <3.100m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <475m



Universität <750m  
Höhere Schule <3.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <2.325m

### **Sonstige**

Bank <150m  
Geldautomat <150m  
Post <525m  
Polizei <325m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <3.475m  
Autobahnanschluss <425m  
Flughafen <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap