

# **LINZ DONAULÄNDE: GESCHÄFTSFLÄCHE IN TOP LAGE MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL**



**Objektnummer: 4940/45**

**Eine Immobilie von Pickl Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Nutzfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



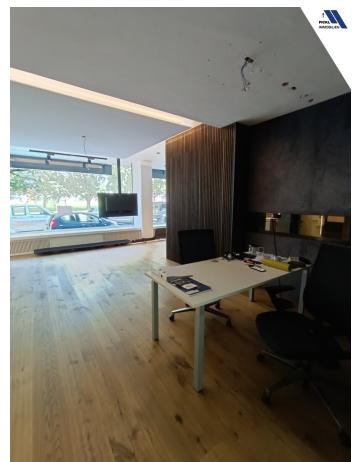
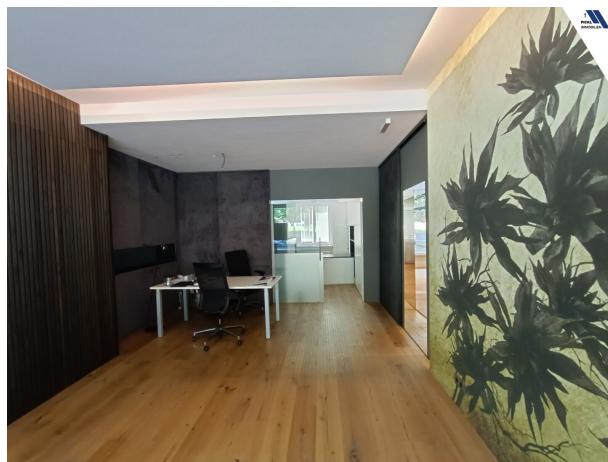
**Sabine Pickl**

Pickl Immobilien  
Wiener Bundesstraße 64  
4061 Pasching

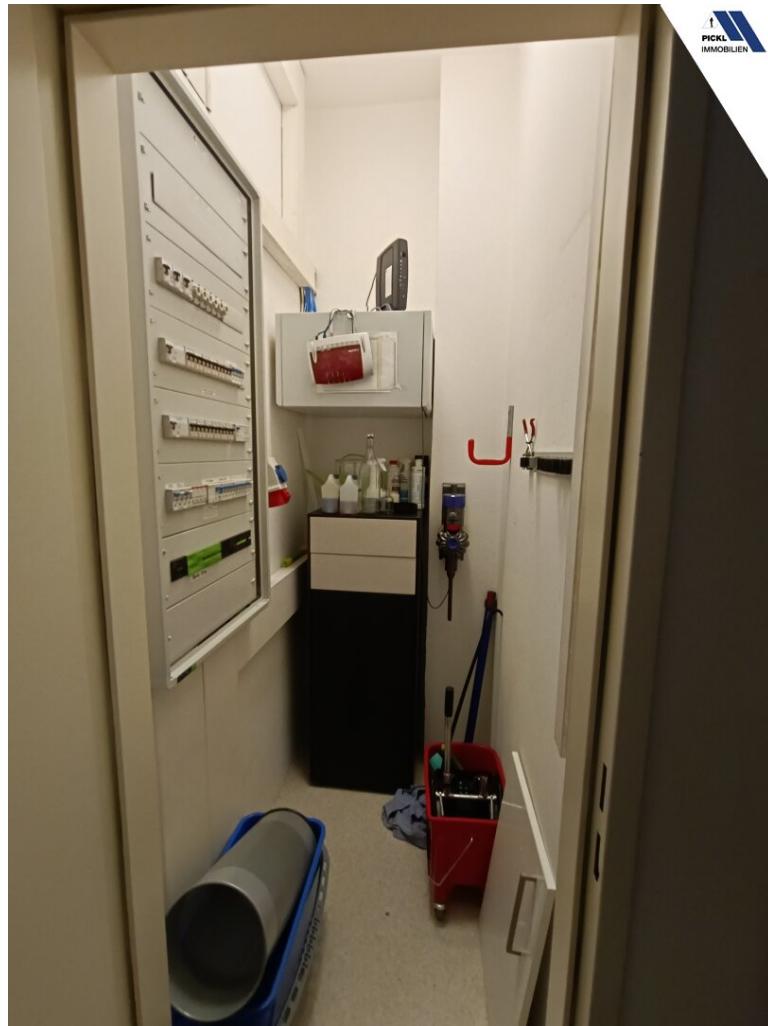
T +43 699 123 884 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Entdecken Sie die Chance Ihres Lebens im Herzen von Linz!

Diese attraktive Gewerbeimmobilie im an der Unteren Donaulände direkt gegenüber der Schiffsanlagestelle beim Lentos, bietet Ihnen die perfekte Grundlage für Ihr Geschäft. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 129 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss haben Sie viel Raum für kreative Ideen und individuelle Gestaltung.

Hier haben Sie die Möglichkeit, **Eigentum zu schaffen** und Ihre Visionen in die Realität umzusetzen. Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands können Sie die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen gestalten und damit einen erstklassigen Standort für Ihr Unternehmen etablieren.

Die Immobilie verfügt über drei helle Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Der Parkettboden verleiht den Räumen einen warmen, einladenden Charakter. Eine Teeküche sorgt dafür, dass Sie und Ihre Mitarbeiter jederzeit eine kleine Auszeit genießen können. Zusätzlichen Komfort bieten ein Abstellraum und ein Gäste-WC, die sowohl Ihre Kunden als auch Ihre Mitarbeiter zu schätzen wissen.

Dank der modernen Infrastruktur sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Busse, Straßenbahnen und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Ihre Kunden und Mitarbeiter bequem zu Ihnen gelangen können.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Lage: In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus – die medizinische Versorgung ist gewährleistet. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Universität und Höhere Schule sind schnell erreichbar. Für Einkäufe stehen Ihnen ein Supermarkt, eine Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum in der Nähe zur Verfügung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihre Geschäftsidee in einer der aufstrebendsten Städte Österreichs zu verwirklichen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie diese Immobilie nach Ihren Vorstellungen. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen dieser Standort bietet!

Es können einige hochwertige Einbauten abgelöst werden (Smarthome LOXON) nach Vereinbarung!

### Quickfacts:

Nutzfläche gesamt: ca. 129 m<sup>2</sup>

inkl. 2 großzügige Kellerabteile, optimal als Lager zu nutzen

Raumaufteilung: Schauraum / Büroräume, Besprechungsraum, Küche, AR, Bad, 1 WC

Stockwerk: EG

Bezugstermin: sofort

Betriebskosten: ca. EUR 3,00 / m<sup>2</sup> / Monat

Heizkosten: nach Verbrauch

Strom: nach Verbrauch

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sabine Pickl | Immobilienmaklerin**

**+43 699 123 884 24**

**[www.immobiliens-pickl.at](http://www.immobiliens-pickl.at)**

**Sonstiges:**

Hinweise: Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und

Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung

übernehmen. Der guten Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass nur im Abschlussfalle

ein Vermittlungshonorar in der Höhe von 3 % des Kaufpreises bzw. 3 Bruttomonatsmieten (bei Wohnungen

1 bzw. 2 Bruttomonatsmieten) zuzüglich 20 % Ust. für unsere Verdienstlichkeit in Rechnung

gestellt wird,

sofern im Angebot nichts anderes vermerkt ist. Dieses Angebot ist freibleibend. Gemäß § 5 Absatz 3

Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass Immobilien Pickl als Doppelmakler tätig ist und zwischen dem

Vermittler & dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Im Falle der Nichtvorlage des

Energieausweises gemäß EAVG seitens des Verkäufers gilt zumindest eine dem Alter und der Art des

Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Unsere Geschäftsbedingungen /

Impressum sowie unsere Datenschutzerklärung und unsere AGB finden sie auf unserer Homepage unter

[www.immobiliens-pickl.at](http://www.immobiliens-pickl.at). DATENSCHUTZ: Wir machen darauf aufmerksam, dass wir Ihnen möglicherweise

Informationen über gleichwertige Objekte per elektronischer Post zusenden werden. Wenn Sie dies nicht

wollen, geben Sie uns bitte Bescheid!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap