

**Vielseitig nutzbare Gewerbe/Bürofläche – individuell  
gestaltbar! Barrierefrei - ZU MIETEN**



**Objektnummer: 5950/4405**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Bürofläche:</b>	30,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Kaltmiete (netto)</b>	410,00 €
<b>Kaltmiete</b>	459,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	49,95 €
<b>Heizkosten:</b>	16,34 €
<b>USt.:</b>	95,26 €

## Ihr Ansprechpartner



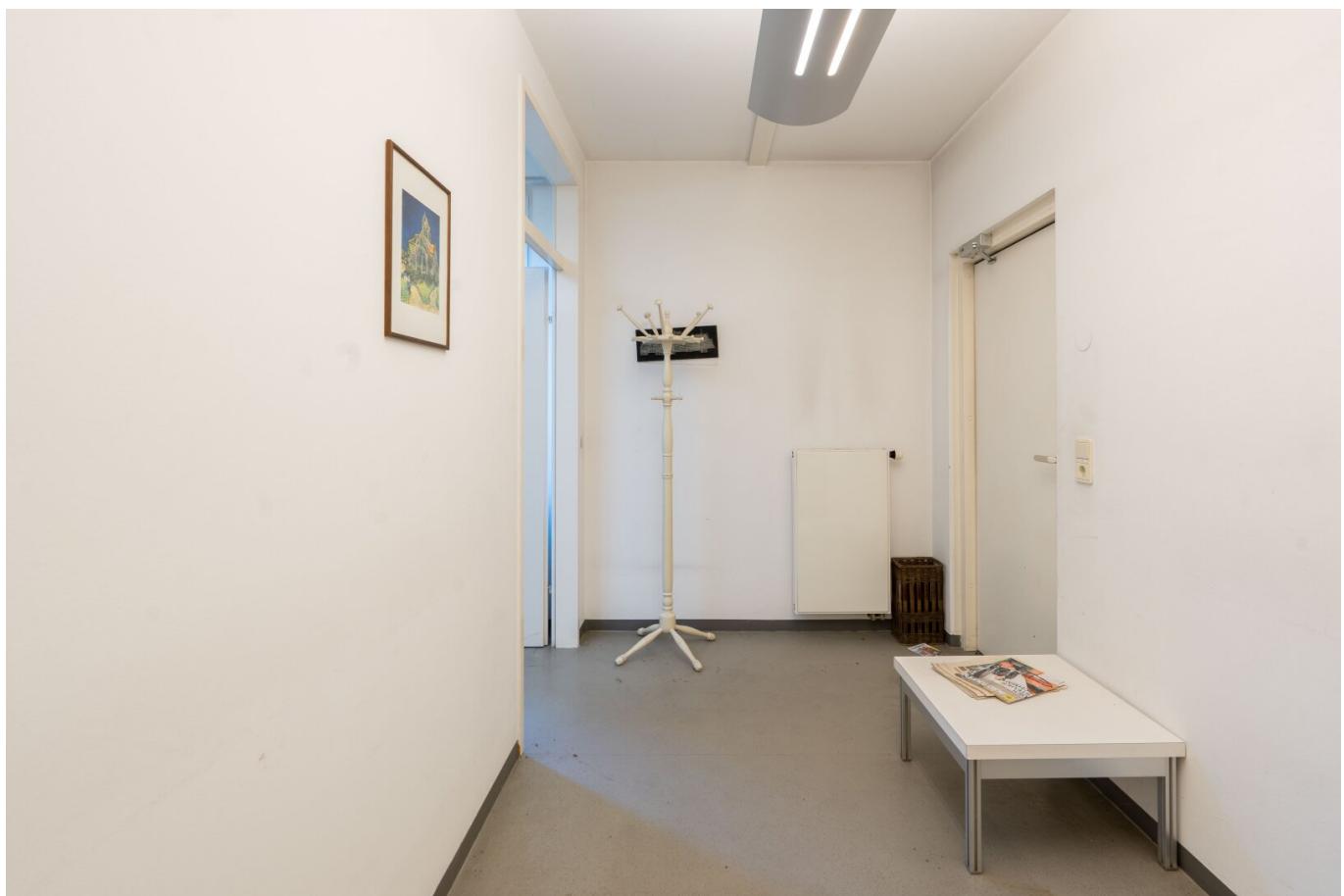
**Dominik Rogl**

Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00  
H +43 664 998 84 059

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







# **Objektbeschreibung**

## **Vielseitig nutzbare Gewerbe/Bürofläche – individuell gestaltbar! Barrierefrei - ZU MIETEN**

Diese charmante, ca. 30 m<sup>2</sup> große Ordination bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt Raum für individuelle Gestaltung. Ob als klassische Ordination, Praxis für Physiotherapie, Kosmetikstudio oder kleines Büro – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Die Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen eingerichtet werden. Große Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht und schaffen eine freundliche Arbeitsatmosphäre. Der Mietvertrag ist auf fünf Jahre befristet – eine Verlängerung ist selbstverständlich möglich.

### **Raumaufteilung**

Vorzimmer - Geschäftsraum - Sanitäranlage

### **Lage**

Das Büro befindet sich in Linz, in unmittelbarer Nähe zur Eishalle Linz und der Tabakfabrik. Es ist gut mit dem Bus erreichbar. In der Umgebung befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe und Wohnhäuser. Die Lage ist zentral und verkehrsgünstig, sodass sowohl Kunden als auch Mitarbeiter das Büro problemlos erreichen können.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 840 59 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap