

**Neuwertige Bürofläche im Zentrum von Linz: 144 m<sup>2</sup>,  
Terrasse, 8 Stellplätze - Ihr neuer Standort!**



Außenansicht

**Objektnummer: 2086/25016**

**Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	144,86 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	144,86 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.376,17 €
<b>Kaltmiete</b>	1.847,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	429,79 €
<b>Heizkosten:</b>	99,85 €
<b>USt.:</b>	389,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerold Stadlhuber**

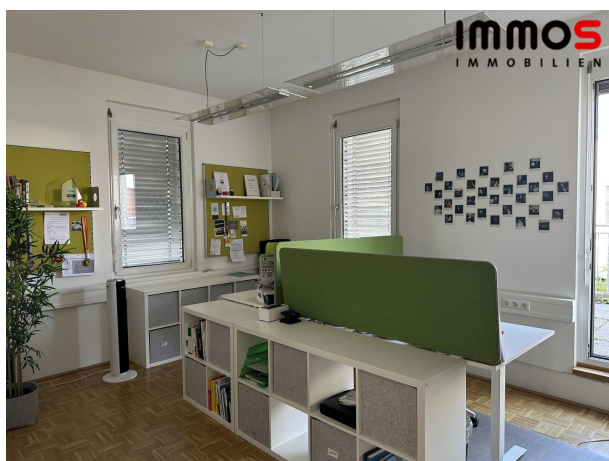


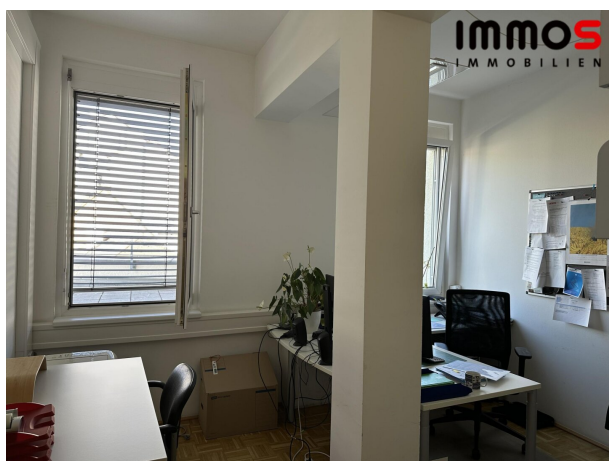




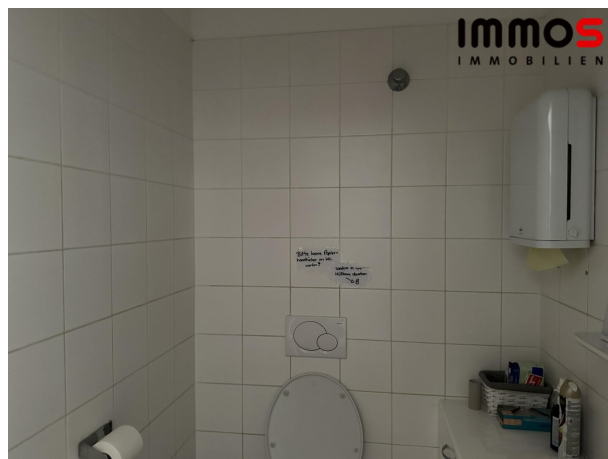






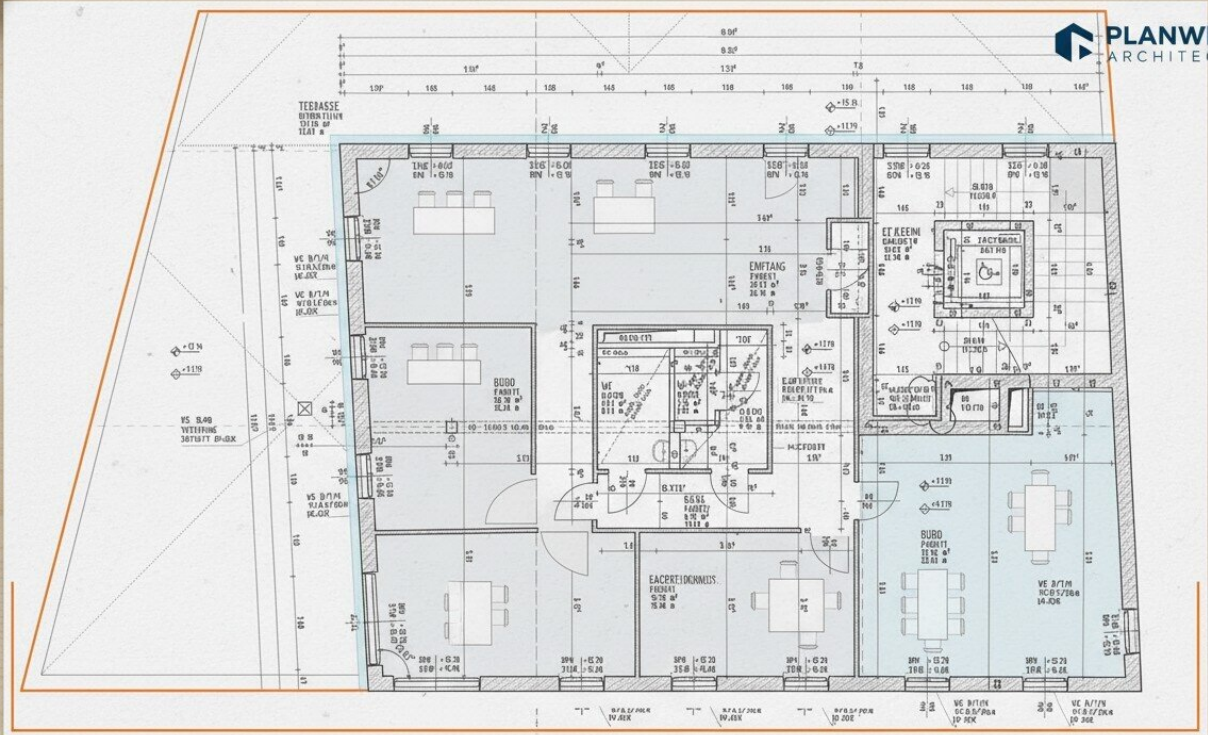












## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Büro- oder Praxisfläche im Herzen von Linz! Diese beeindruckende Immobilie befindet sich in der 3. Etage eines modernen Gebäudes und bietet Ihnen auf großzügigen 144,86 m<sup>2</sup> alles, was Sie für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit benötigen.

Die monatliche Miete von 2.216,90 € ist ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine neuwertige Fläche, die sowohl für Büros als auch für Praxen ideal geeignet ist. Genießen Sie den luxuriösen Komfort einer modernen Ausstattung, die Fliesen und Parkett umfasst, sowie die Vorteile einer effizienten Fernwärme- und Zentralheizung. Ein Personenaufzug sorgt dafür, dass Sie und Ihre Kunden bequem in die 3. Etage gelangen.

Ein **besonderes Highlight** dieser Immobilie ist die **großzügige Terrasse**, die Ihnen einen atemberaubenden Stadt- und Fernblick bietet. Hier können Sie entspannte Pausen im Freien genießen oder Ihre Kunden bei einem beeindruckenden Ausblick empfangen.

Die Büro- und Praxisfläche ist bestens ausgestattet mit angeschlossener Bar sowie einer umfassenden DV- und EDV-Verkabelung, die Ihnen einen reibungslosen Arbeitsablauf garantiert. Darüber hinaus stehen Ihnen acht Stellplätze zur Verfügung, was Ihre Erreichbarkeit und die Ihrer Kunden enorm erleichtert.

Die **Verkehrsanbindung** könnte nicht besser sein – Bus und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell zu den wichtigsten Punkten der Stadt. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen, darunter Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Universitäten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Eine moderne **Photovoltaikanlage** (ca. 15,18 kWp) kann vom Vermieter übernommen werden. Die PV-Anlage erreicht eine maximale Tagesproduktion von ca. 57,4 kWh, die Wochenproduktion lag zuletzt bei 361 kWh. Eine go-e Charger Home fix 22/11 kW E-Ladestation kann ebenfalls vom Vermieter mitübernommen werden und ist optimal mit der PV-Anlage kombinierbar.

Nutzen Sie die Chance, Ihre Geschäftsidee an einem der besten Standorte in Linz zu verwirklichen. Diese Büro- oder Praxisfläche bietet Ihnen nicht nur den perfekten Raum, sondern auch eine inspirierende Umgebung, die Ihre Kreativität fördert und Ihren Geschäftserfolg unterstützt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap