

**Großzügige Büro/Praxis 2 OG in Top Lage – 416m² Ideal  
für Ihr Business!**



**Objektnummer: 990**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	416,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	416,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.370,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.370,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>USt.:</b>	874,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Faton Asllani**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 676 943 39 99

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer Praxis im Herzen von Linz, Oberösterreich! Diese großzügige Immobilie bietet Ihnen auf beeindruckenden 416 m<sup>2</sup> Fläche die perfekte Grundlage, um Ihre beruflichen Träume zu verwirklichen. Ob als modernes Büro oder als zukunftsorientierte Praxis – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die Lage könnte nicht besser sein: Mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung sind Sie sowohl für Ihre Mitarbeiter als auch für Ihre Kunden bestens erreichbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie Haltestellen für Bus und Straßenbahn, die Ihnen eine unkomplizierte Anreise ermöglichen. Auch der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt, während der Autobahnanschluss eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten gewährleistet.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Ärzte, Apotheke, Krankenhaus und Klinik sind in direkter Nachbarschaft, sodass Sie und Ihre Klienten stets gut versorgt sind. Für Familien ist die Nähe zu Kindergarten und Schule ein bedeutender Vorteil. Und auch die täglichen Besorgungen sind kein Problem: Supermarkt und Bäckerei befinden sich in der Nähe und sorgen dafür, dass Sie alles Notwendige schnell erreichen können.

Die Mietkosten sind ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine so zentrale und großzügige Fläche. Stellen Sie sich vor, wie Ihr Unternehmen in diesen lichtdurchfluteten Räumen gedeihen kann. Die flexible Raumgestaltung ermöglicht es Ihnen, individuelle Arbeitsplätze, Besprechungsräume und Empfangsbereiche nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einmalige Immobilie zu mieten und bringen Sie Ihr Unternehmen auf das nächste Level! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den unzähligen Möglichkeiten, die Ihnen diese Büro- oder Praxisfläche bietet. Ihre Zukunft in Linz beginnt hier!

Für weitere Details zu möglichen Aufteilungen und Mietkonditionen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie mich, um Ihre spezifischen Anforderungen zu besprechen.

**Faton Asllani**

Geschäftsführer | Immobilienreuhänder

Mobile: +43 676 94 33 999

## **LA Homes Immobilien GmbH**

Traundorfer Straße 8, 4030 Linz

Office: +43 676 94 33 999 / +43 650 60 07 893

[faton.asllani@la-homes.at](mailto:faton.asllani@la-homes.at) | [www.la-homes.at](http://www.la-homes.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://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap