

**Moderner Büro-/Praxisraum in Linz: 149,9 m², neuwertig,
Top-Ausstattung!**



Außenansicht

Objektnummer: 2086/25025

Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	149,90 m²
Bürofläche:	149,90 m²
WC:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaltmiete (netto)	1.124,25 €
Kaltmiete	1.551,47 €
Betriebskosten:	427,22 €
Heizkosten:	202,37 €
USt.:	350,76 €
Provisionsangabe:	

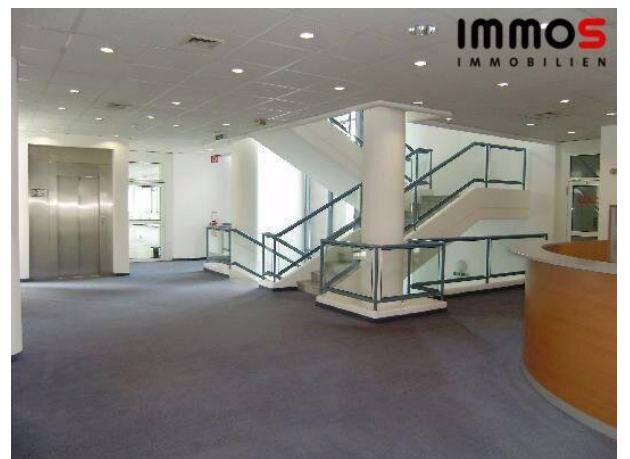
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerold Stadlhuber

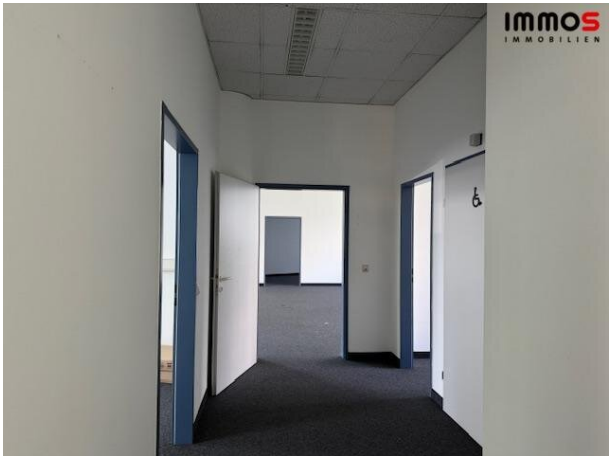
IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber
Goethestraße 11
4020 Linz





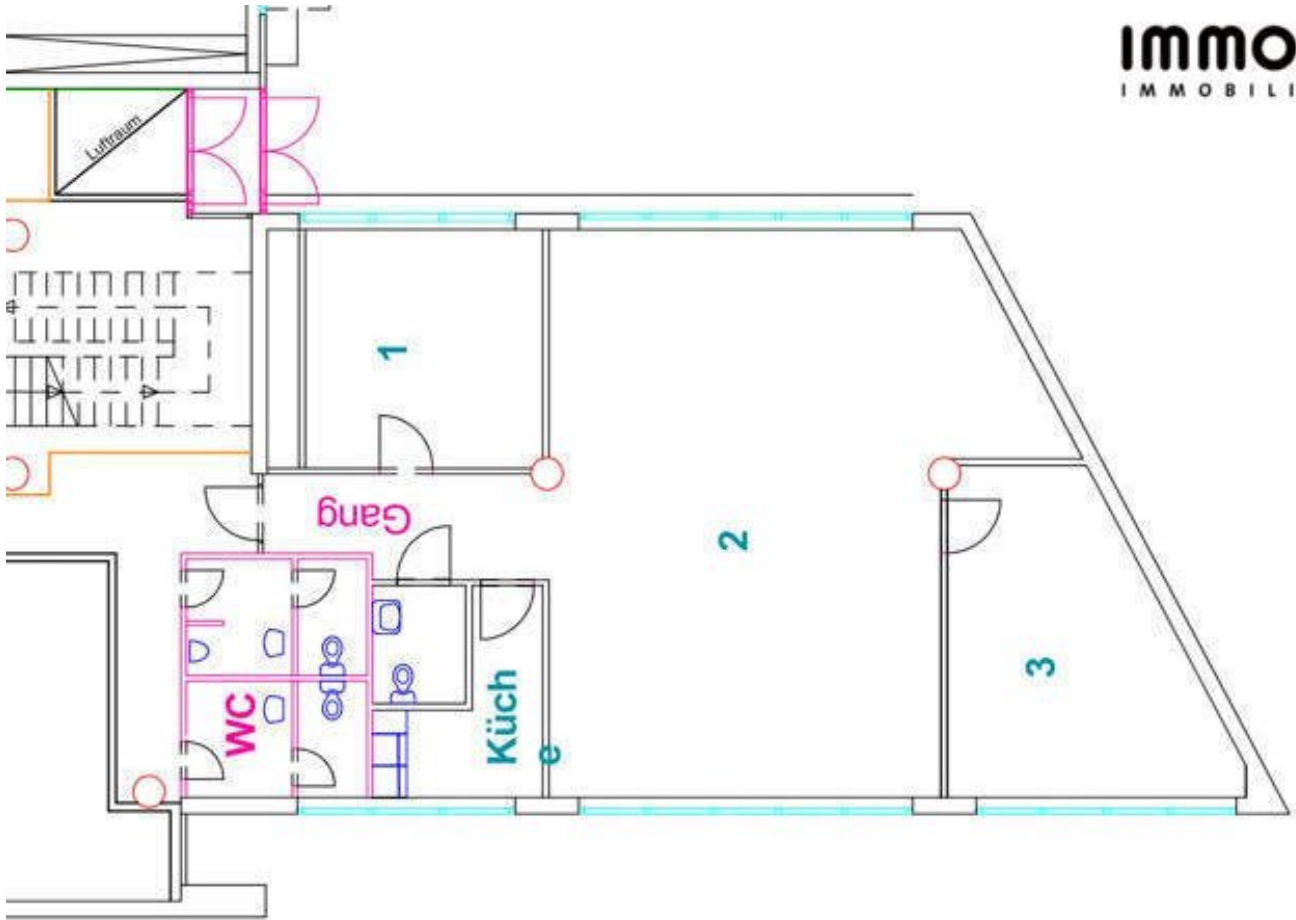


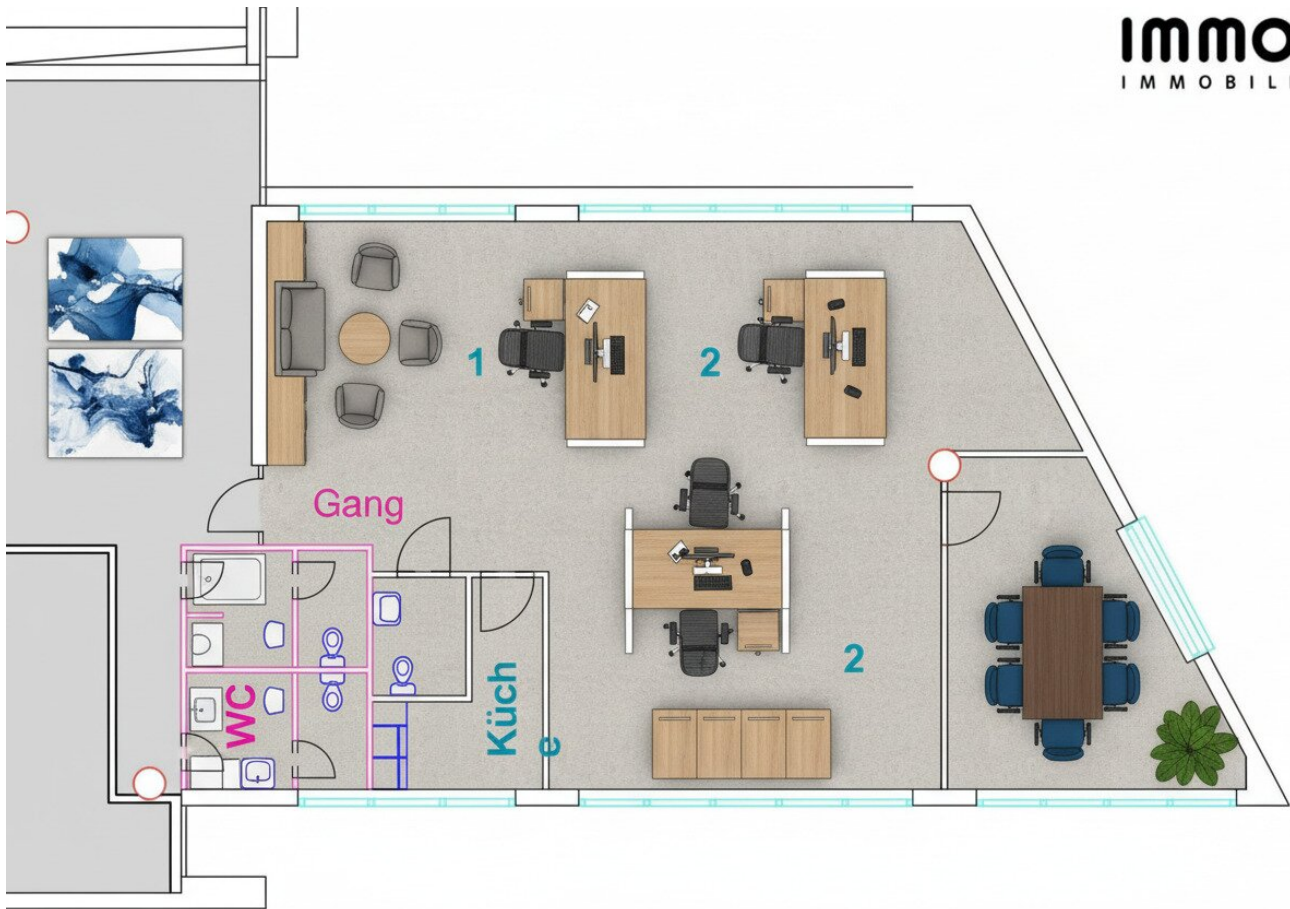












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Geschäftszentrale im Herzen von Linz!

Diese beeindruckende Büro- oder Praxisfläche mit einer großzügigen Fläche von 149,9 m² befindet sich im Erdgeschoss eines neuwertigen Gebäudes und bietet Ihnen die perfekte Grundlage für Ihr Unternehmen. Ob Sie eine Praxisräume, ein Büro für Ihr kreatives Team oder ein modernes Arbeitsumfeld suchen, hier sind Sie genau richtig.

Die monatliche Miete von nur 1.861,76 € ermöglicht es Ihnen, in einem erstklassigen Standort zu agieren, ohne Ihr Budget zu sprengen. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre attraktive Lage, sondern auch durch ihre hochwertigen Ausstattungsmerkmale.

Genießen Sie den weitläufigen Grünblick, der Ihnen und Ihren Mitarbeitern eine angenehme Arbeitsatmosphäre bietet. Die Räumlichkeiten sind mit einem Doppelboden und einem strapazierfähigen Kunststoffboden ausgestattet, die für eine optimale Nutzung der Fläche sorgen. Die moderne Fernwärme und die Zentralheizung garantieren ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Für Ihre Kunden und Mitarbeiter stehen insgesamt vier Stellplätze zur Verfügung, was Ihnen eine bequeme Anreise und eine stressfreie Parkmöglichkeit bietet. Darüber hinaus sind drei WCs in der Immobilie vorhanden, was den Komfort und die Funktionalität weiter erhöht.

Die technischen Ausstattungsmerkmale sind ebenfalls auf dem neuesten Stand: Ein Lastenaufzug und ein Personenaufzug sorgen für eine barrierefreie Erreichbarkeit, während die DV-/EDV-Verkabelung für eine optimale digitale Anbindung sorgt. Zudem ist die Immobilie mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet, sodass Sie Ihren Kunden ein modernes und vernetztes Erlebnis bieten können.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, der Bahnhof sowie der Autobahnanschluss, die Ihnen und Ihren Klienten eine hervorragende Erreichbarkeit garantieren.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die Ihren Arbeitsalltag erleichtern. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen und Universitäten befinden sich in der Nähe, ebenso wie Supermärkte und Bäckereien. So haben Sie alles, was Sie benötigen, direkt vor der Tür.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Vision in Linz zu verwirklichen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieser einzigartigen Büro- oder Praxisfläche. Lassen Sie Ihren Geschäftserfolg in einem inspirierenden Umfeld wachsen!

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap