

## **Büro – Ordination – Kanzlei oder Praxis im Stadtzentrum – Arbeiten in zentraler Lage**



Büro

**Objektnummer: 3849/239**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.027,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.185,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,00 €
<b>Heizkosten:</b>	158,00 €
<b>USt.:</b>	268,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



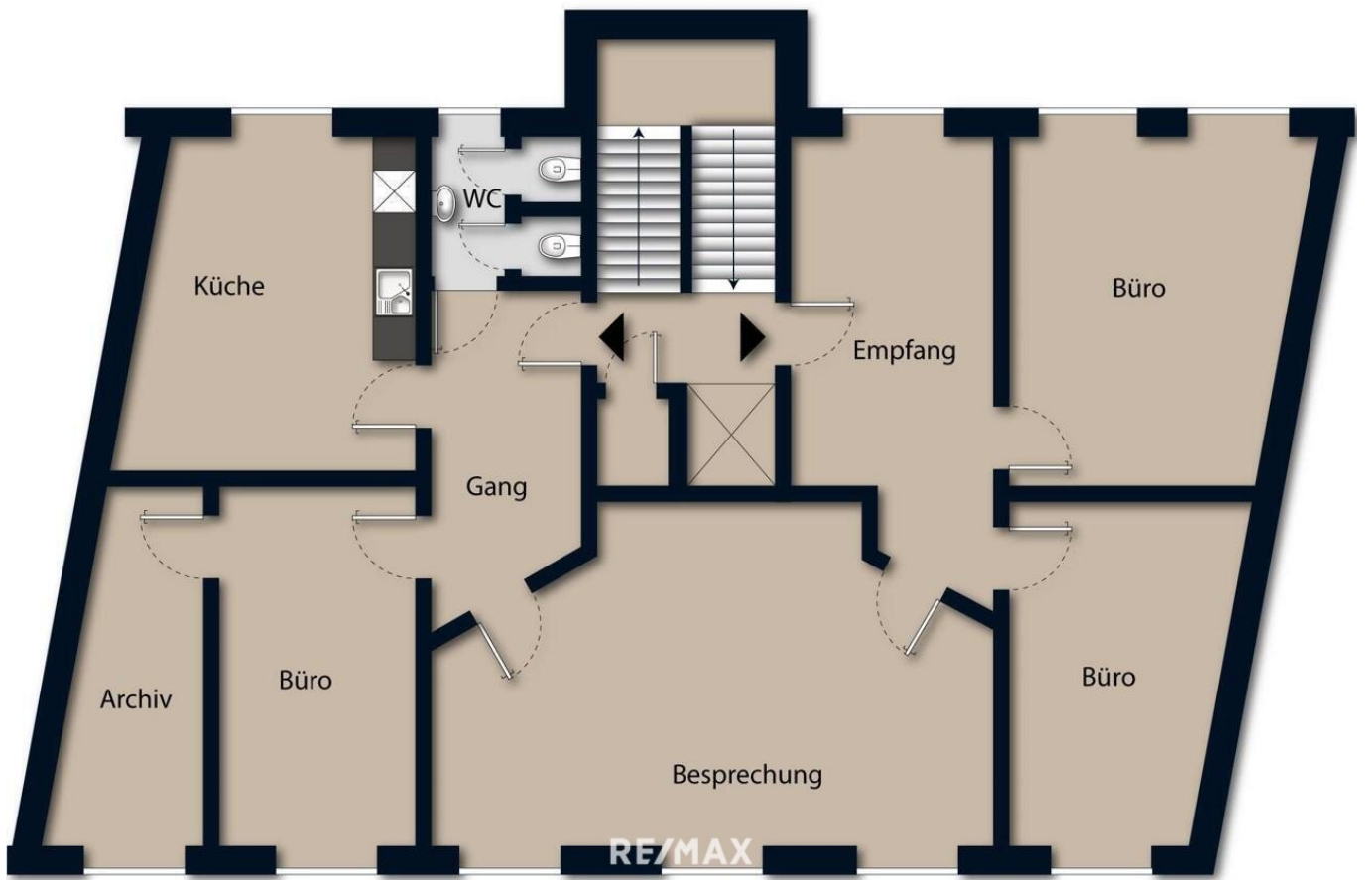
**Marcel Bräuer**

REMAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz

T +43 732 69 48 17  
H +43 664 19 15 992







## Objektbeschreibung

Büro – Ordination – Kanzlei oder Praxis im Stadtzentrum – Arbeiten in zentraler Lage

Sind Sie auf der Suche nach zentral gelegenen und vielseitig nutzbaren Büroflächen?

Die zur Vermietung stehende Immobilie im 1. Obergeschoss eines Gebäudes aus dem Jahr 1962, ausgestattet mit einem Lift, bietet Ihnen auf rund 160 m<sup>2</sup> optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte – ob als Büro, Ordination, Kanzlei oder Praxis.

Die sanierungsbedürftigen Räumlichkeiten überzeugen durch ihr Gestaltungspotenzial und die durchdachte Raumaufteilung.

Dank der zentralen Lage, nur wenige Schritte vom Musiktheater und der Blumau entfernt, profitieren Sie und Ihre Kunden oder Klienten von einer erstklassigen Erreichbarkeit.

### HARDFACTS:

- 1. Stock
- ca. 160 m<sup>2</sup> Bürofläche
- 3 Büros
- Besprechungszimmer
- Archiv
- Außenjalousien
- optionale Kellerfläche
- auch eine kleinere Teilfläche anmietbar
- ideale Infrastruktur
- top Lage

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler

und Änderungen vorbehalten.

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap