

Ruhiges Altbau-Büro mit Innenhofzugang



Objektnummer: 7939/2300162657

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	110,00 m ²
Bürofläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaltmiete (netto)	920,00 €
Kaltmiete	1.506,00 €
Betriebskosten:	586,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Julia Jung

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 06

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





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

110 m² | 4 Büroräume | 2 Parkplätze | Nähe Musiktheater

In absolut ruhiger Lage in der Scharitzerstraße in Linz, nur wenige Gehminuten vom Musiktheater und der Straßenbahnstation Goethekreuzung entfernt, steht ein charmantes Altbau-Büro im Erdgeschoss zum Verkauf.

Die rund **110 m² große Bürofläche** überzeugt durch **hohe Räume, große Fenster und eine angenehme Tageslichtsituation**. Vier separat begehbare Büroräume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Einzelbüros, Teamräume oder Besprechungsbereiche.

Ein besonderes Highlight ist der **direkte Zugang zum sonnigen Innenhof**, der eine ruhige Atmosphäre und zusätzlichen Freiraum für Pausen bietet.

Die Einheit verfügt außerdem über **eine Küche, ein Bad/WC, einen eigenen Keller sowie zwei PKW-Stellplätze**. Das Büro kann **auf Wunsch möbliert oder unmöbliert übernommen werden**.

Highlights

- ca. **110 m² Bürofläche im Erdgeschoss**
- **4 separat begehbare Büroräume**
- **Altbaucharme mit hohen Decken und großen Fenstern**
- **absolut ruhige, verkehrsberuhigte Lage**
- **direkter Zugang zum sonnigen Innenhof**
- **eigene Gas-Etagenheizung**
- **eigener Keller**
- **2 PKW-Stellplätze inklusive**
- **Möbliert oder unmöbliert übernehmbar**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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