

**MICRO-Praxis-/Ordinations/Bürofläche - garantiert bestes
Preis-/Leistungsverhältnis - direkt neben dem (Vital- u.
Einkaufs-)Zentrum Muldenstraße**



Beispielbüro KI

Objektnummer: 6650/6052

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	32,00 m ²
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,20 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	387,76 €
Kaltmiete	491,14 €
Miete / m²	12,12 €
Betriebskosten:	103,38 €
Heizkosten:	23,87 €
USt.:	103,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

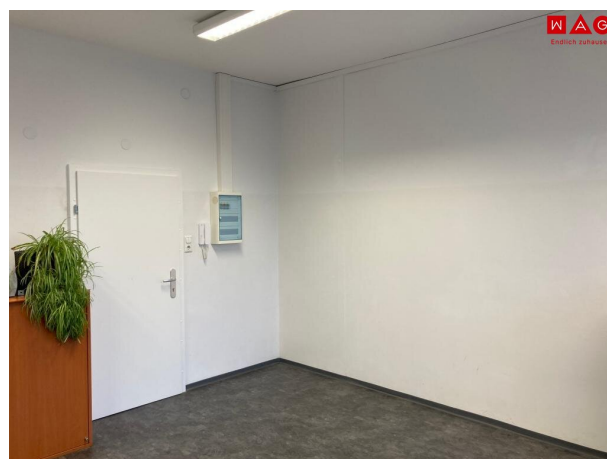
Ihr Ansprechpartner



Christoph Bachhuber

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 (0)50 338 1334
H +4366488129958





Objektbeschreibung

Adresse: 4020 Linz, Kopernikusstraße 22 – neben Zentrum Muldenstraße und Vitalzentrum

Fläche: ca. 31,65 m²

Verfügbarkeit: ab 01.02.2026

Diese vielseitig nutzbare Fläche eignet sich ideal als **Büro, Atelier, Praxis** oder **kleines Geschäftslokal**. Dank der **großzügigen Flächenfenster** überzeugt das Objekt mit **hellen, freundlichen Räumen**.

Top-Lage & Infrastruktur

- **Zentrumsnah** im beliebten Stadtteil **Spallerhof**
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe, Autobahnanschluss ca. 400 m entfernt
- **Hohe Passantenfrequenz** durch die Nähe zu **Einkaufszentrum Muldenstraße** und **Vitalzentrum**
- Umgeben von **dichter Wohnbebauung**, ideal für Kundennähe

Ausstattung

- **Heizung:** Fernwärme
- **Warmwasser:** Fernwärme
- Großzügige Fensterfront für viel Tageslicht

Kostenübersicht

- **Gesamtmiete inkl. Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Heizkosten (exkl. MwSt.):** ca. € 522,98
- **Kaution:** 3-4 Bruttomonatsmieten

Ihr Vorteil: Die kompakte und helle Fläche bietet eine **leistbare Möglichkeit**, Ihr Geschäftsmodell in einer gut frequentierten und verkehrsgünstigen Lage umzusetzen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobiliensuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap