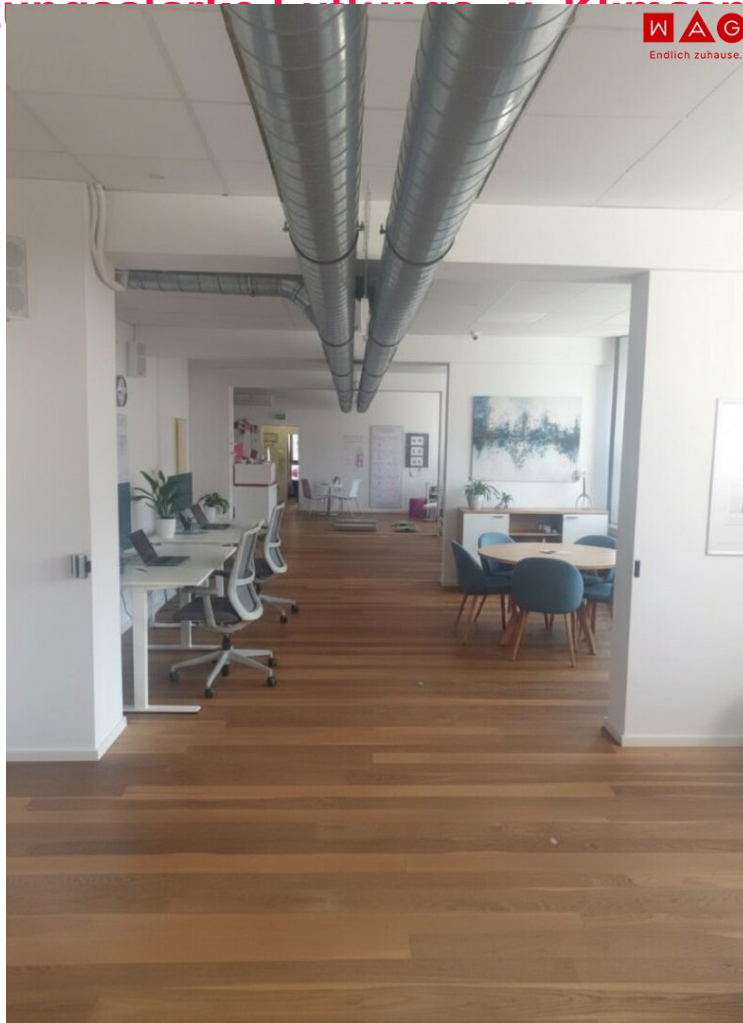


**MARKT AM BINDERMICHL: Generalsanierte klimatisierte  
Büro-/Ordi-/Studiofläche mit bestem  
Preis-/Leistungsverhältnis - verschiedenste  
Aus-/Umbaumöglichkeiten - flexible Grundrissgestaltung -  
leistungstarke Lüftung und Klimaanlage**



Trainingsraum 2 mit KI Beispielmöblierung

**Objektnummer: 6650/27056**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 273,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.991,08 €
<b>Kaltmiete</b>	2.631,08 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	640,00 €
<b>USt.:</b>	526,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Bachhuber**

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

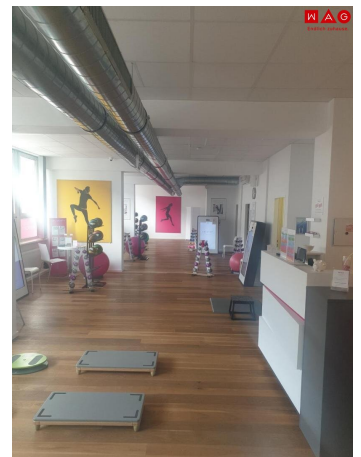
Mörikeweg 6  
4025 Linz

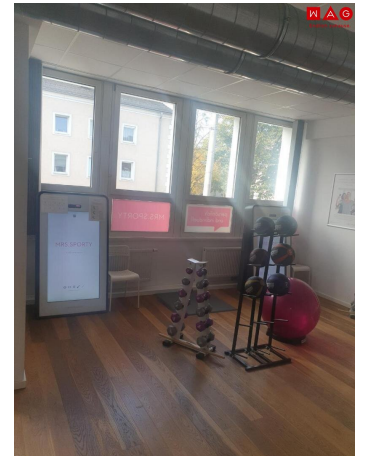
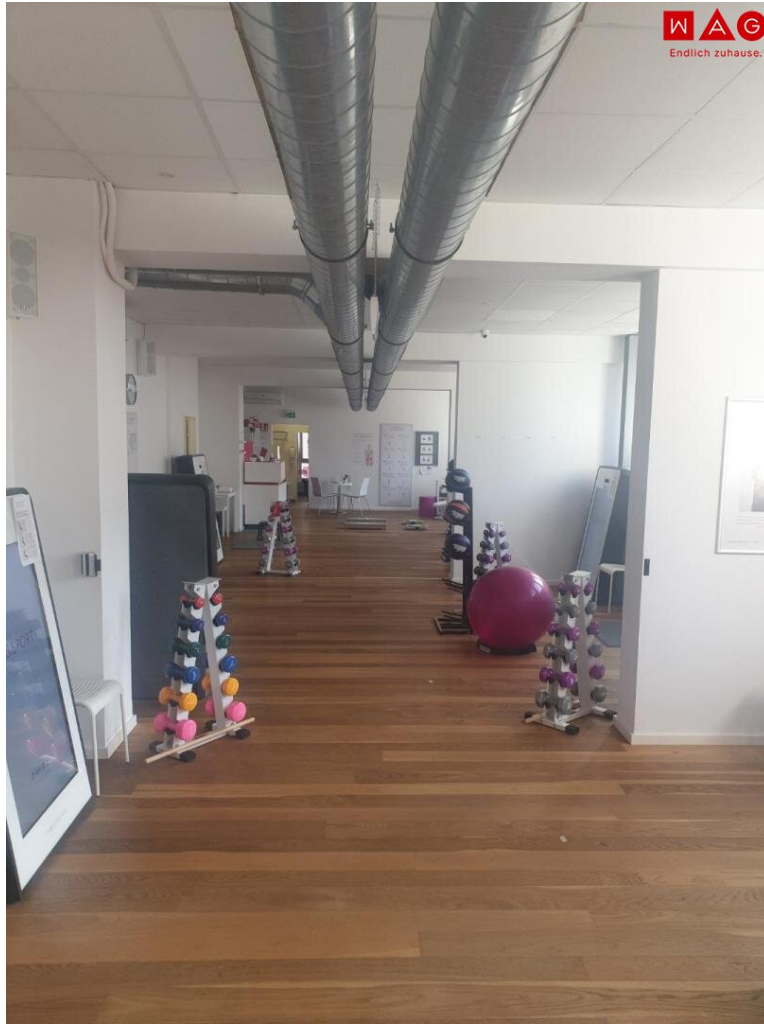
T +43 (0)50 338 1334  
H +4366488129958

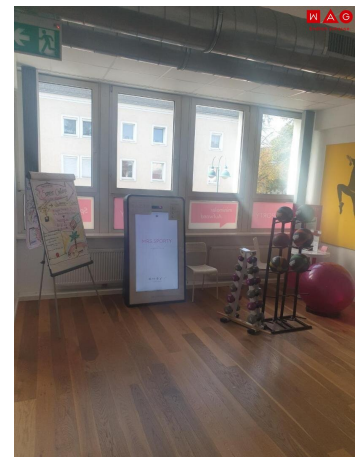
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

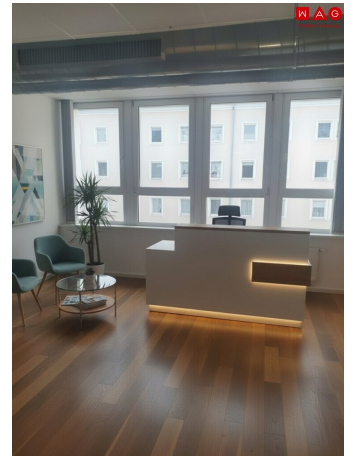
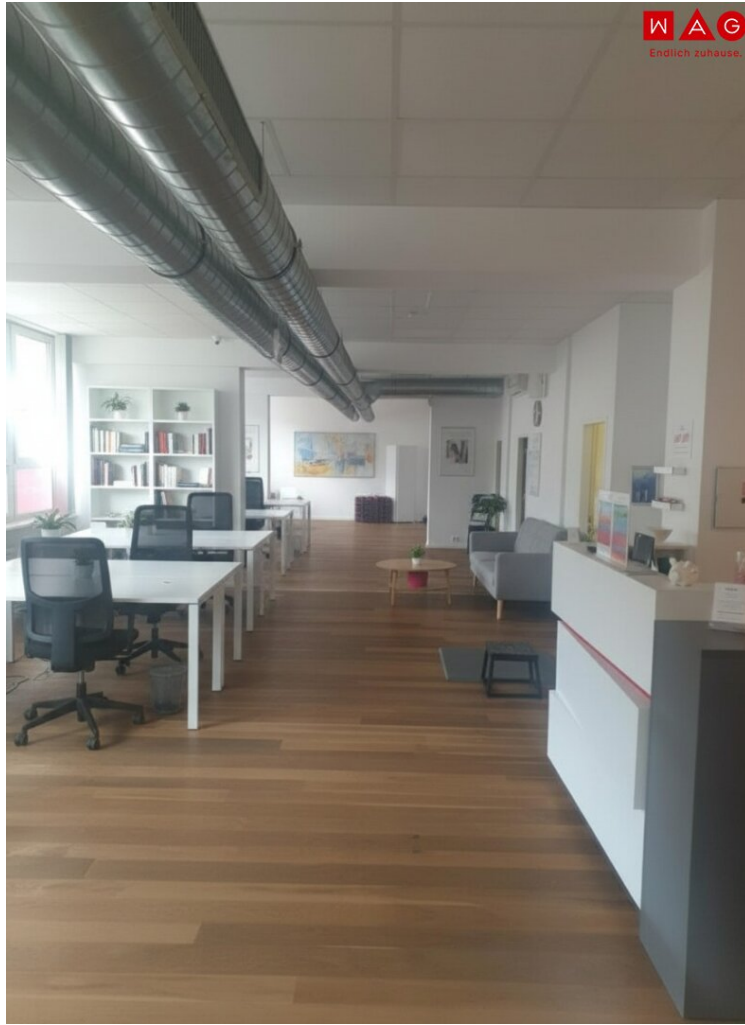


termin zur

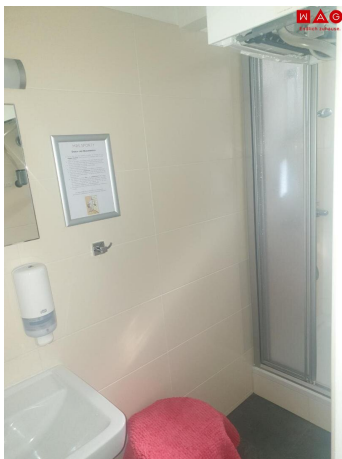
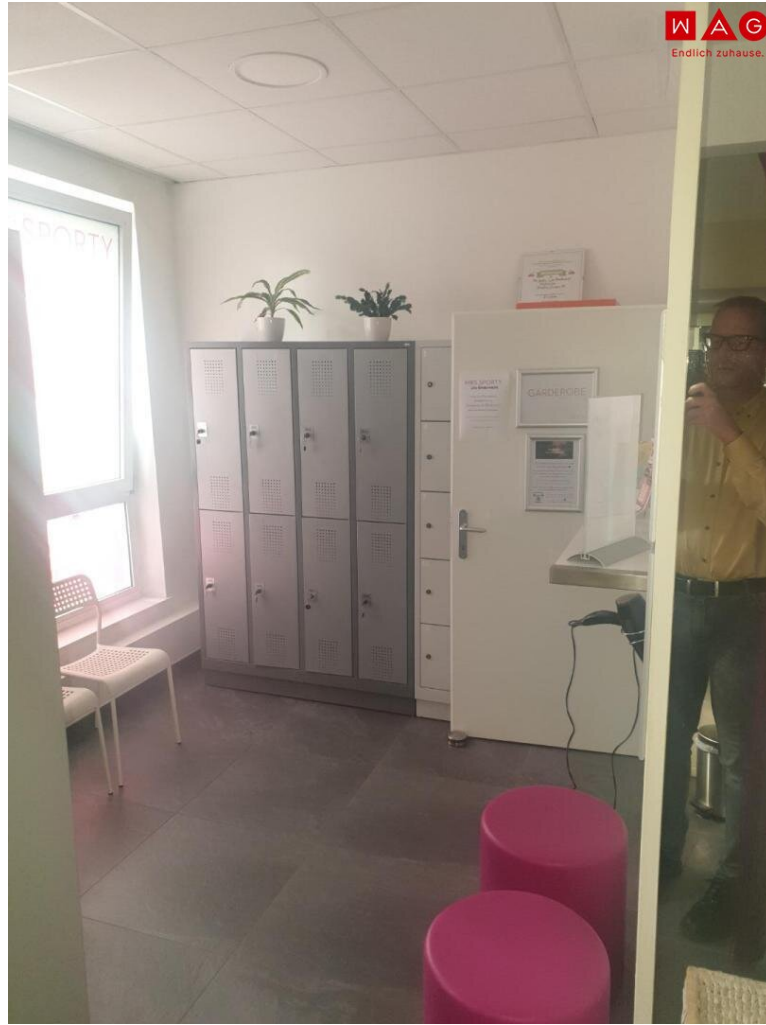






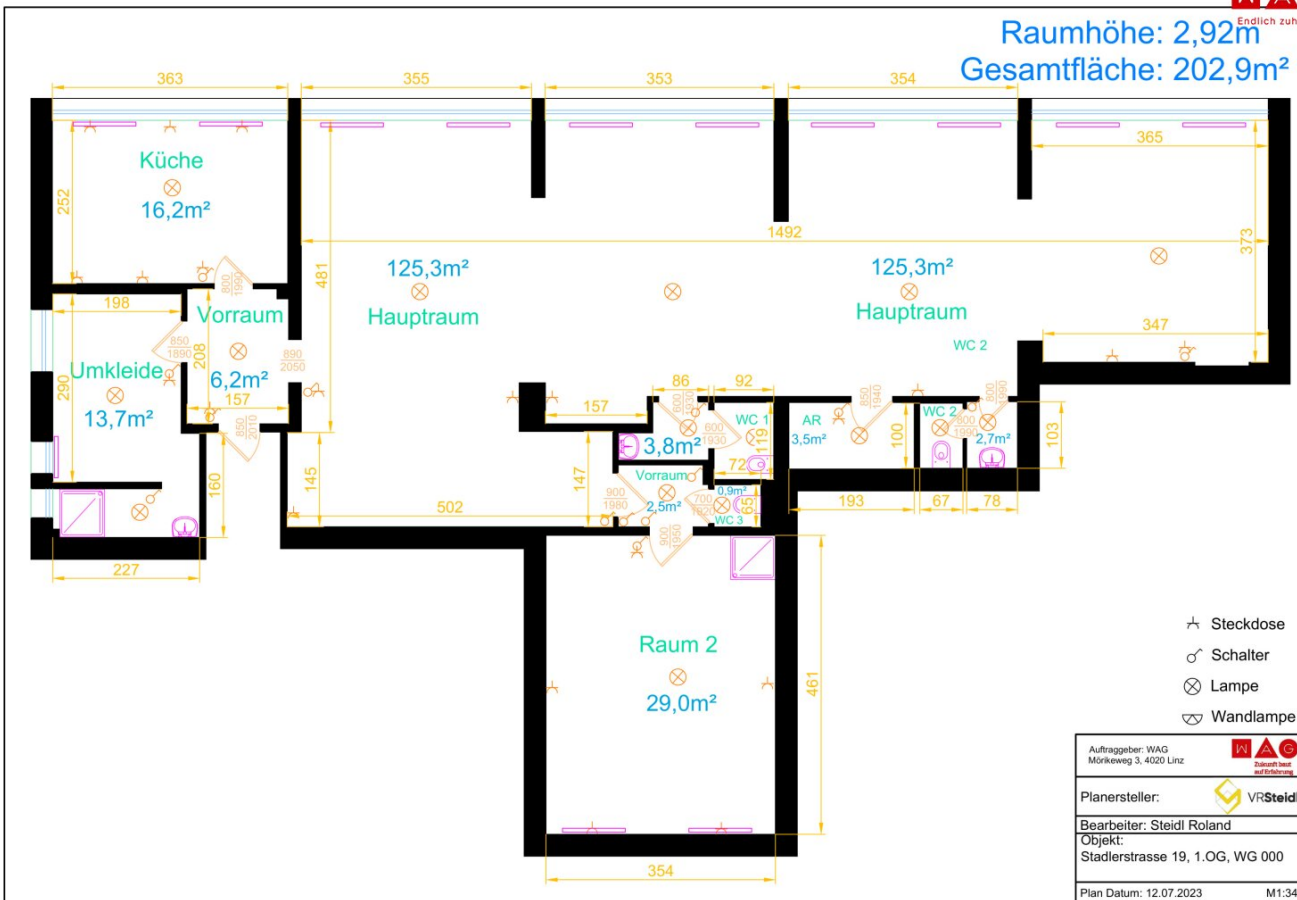








Raumhöhe: 2,92m  
Gesamtfläche: 202,9m<sup>2</sup>



- ☆ Steckdose
- ⌘ Schalter
- ⊗ Lampe
- ☞ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Mörkeweg 3, 4020 Linz	
Planersteller:	 VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Stadlerstrasse 19, 1.OG, WG 000	
Plan Datum: 12.07.2023	M1:34

## Objektbeschreibung

### **Flexible Gewerbeflächen im Nahversorgungszentrum "Markt am Bindermichl" – mit Klima- & Lüftungsanlage**

#### **Neu sanierte Geschäftseinheit mit variabler Fläche – stark frequentierte Lage in Linz**

Sichern Sie sich jetzt eine modernisierte Gewerbeeinheit mit hohem Entwicklungspotenzial inmitten eines lebendigen Stadtteils! Die Liegenschaft in der **Stadlerstraße 19** besticht durch **hohe Passantenfrequenz, eine gewachsene Infrastruktur** und die direkte Integration in das beliebte **Nahversorgungszentrum am Bindermichl**.

Ideal geeignet für Unternehmen, die von Laufkundschaft, Anbindung und moderner Gebäudetechnik profitieren möchten.

#### **Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- **Inkl. 34 m<sup>2</sup> Büro-/Lagereinheit** zur privaten Nutzung
- **Lüftungs- und Klimaanlage** vorhanden – betriebsbereit
- **Optional erweiterbar**
- **Generalsanierung 2019** – gepflegter, zeitgemäßer Zustand
- Hohe Frequenz durch ca. **8.500 umliegende Wohnungen**
- Direkt am **Nahversorgungszentrum** – perfekt für Handel, Gesundheit & Dienstleistung
- **Ausreichend Parkplätze** für Kunden und Mieter vor Ort
- **Individuelle Gestaltung** des Grundrisses nach Mieterwunsch möglich

#### **Perfekt geeignet für:**

- **Ordinationen / Therapiepraxen**
- **Dienstleister** (z. B. Kosmetik, Gesundheit, Bildung)

- **Fitness- oder Yogastudios**
- **Agenturen & Büros**
- **Schauräume oder Concept Stores**
- **Start-ups & expandierende Kleinunternehmen**

### **Top-Infrastruktur & Lagevorteile:**

- **Bushaltestelle:** 10 m
- **Autobahnauffahrt A7:** 700 m
- **Straßenbahn:** 1.500 m
- **Flughafen Linz-Hörsching:** 12 km
- **Einkaufs-, Bildungs- & Gesundheitsangebote** in unmittelbarer Umgebung
- **Supermarkt, Bank, Post, Apotheke, Trafik, Friseur, Bäckerei:** <150 m

### **Mietkonditionen:**

- **Monatliche Miete inkl. Betriebskosten & Verwaltungskosten:**  
**ca. € 2.637,44 netto** (exkl. MwSt.)  
*? Inkl. Bürofläche mit 34 m²!*
- **Kautiön:** 3–4 Bruttomonatsmieten (auch in Form einer Bankgarantie möglich)
- **Flexible Mietdauer:** zwischen **2 und 12 Jahren** verhandelbar

### **Jetzt Fläche sichern und durchstarten!**

Profitieren Sie von der attraktiven Lage, der technischen Ausstattung und dem Potenzial dieses stark frequentierten Standortes. Der perfekte Ort für Ihren wirtschaftlichen Erfolg – **einziehen & loslegen!**

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges**

**Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [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

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap