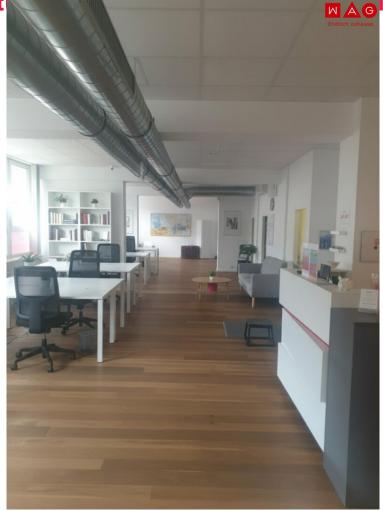
# **MARKT AM BINDERMICHL: Generalsanierte klimatisierte** Büro-/Ordi-/Studiofläche mit bestem Preis-/Leistungsverhältnis - verschiedenste Aus-/Umbaumöglichkeiten - flexible Grundrissgestaltung -

leist **MAG**lage



Großraumbüro KI-generiert

**Objektnummer: 6650/27056** 

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Nutzfläche: Gesamtfläche: Bürofläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Kaltmiete (netto)
Kaltmiete

Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

**PROVISIONSFREI** 

Büro / Praxis - Bürofläche

Österreich 4020 Linz 2017

Modernisiert 200,00 m<sup>2</sup> 200,00 m<sup>2</sup> 200,00 m<sup>2</sup> 5,50

1 3 3

D 273,15 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1.997,55 € 2.637,55 € 9,99 € 640,00 € 527,51 €

# **Ihr Ansprechpartner**



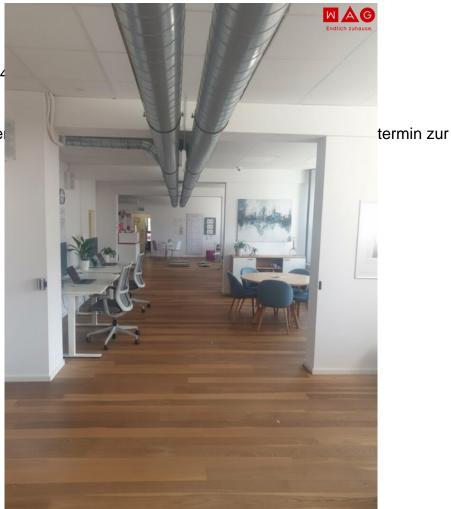
# **Christoph Bachhuber**

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

# Mörikeweg 6 4025 Linz

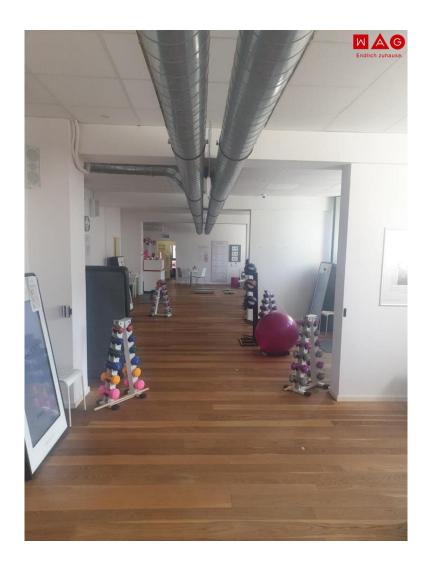
T +43 (0)50 338 133<sup>2</sup> H +4366488129958

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.









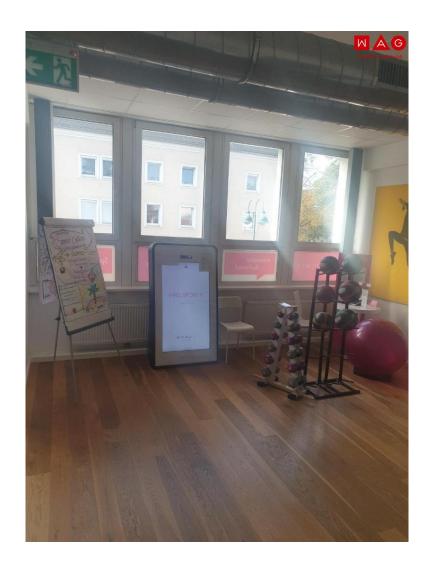






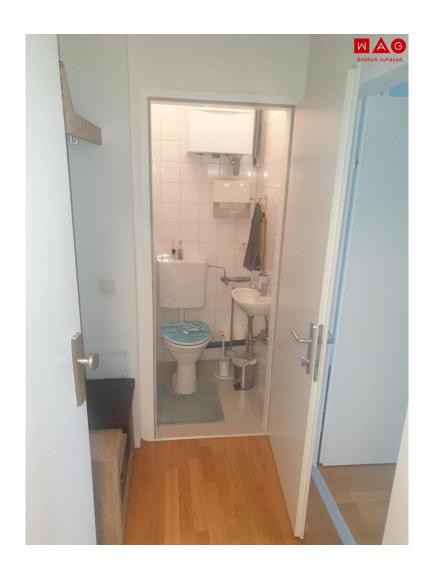


















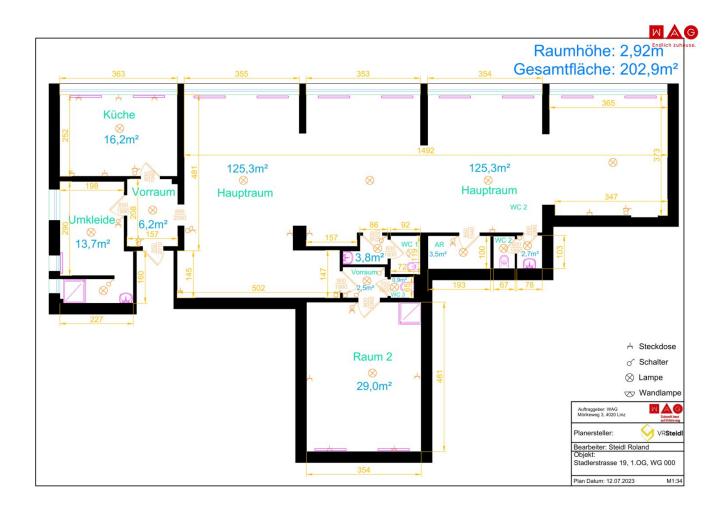












# **Objektbeschreibung**

# 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 m² 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!

- **Kaution:** 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-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 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