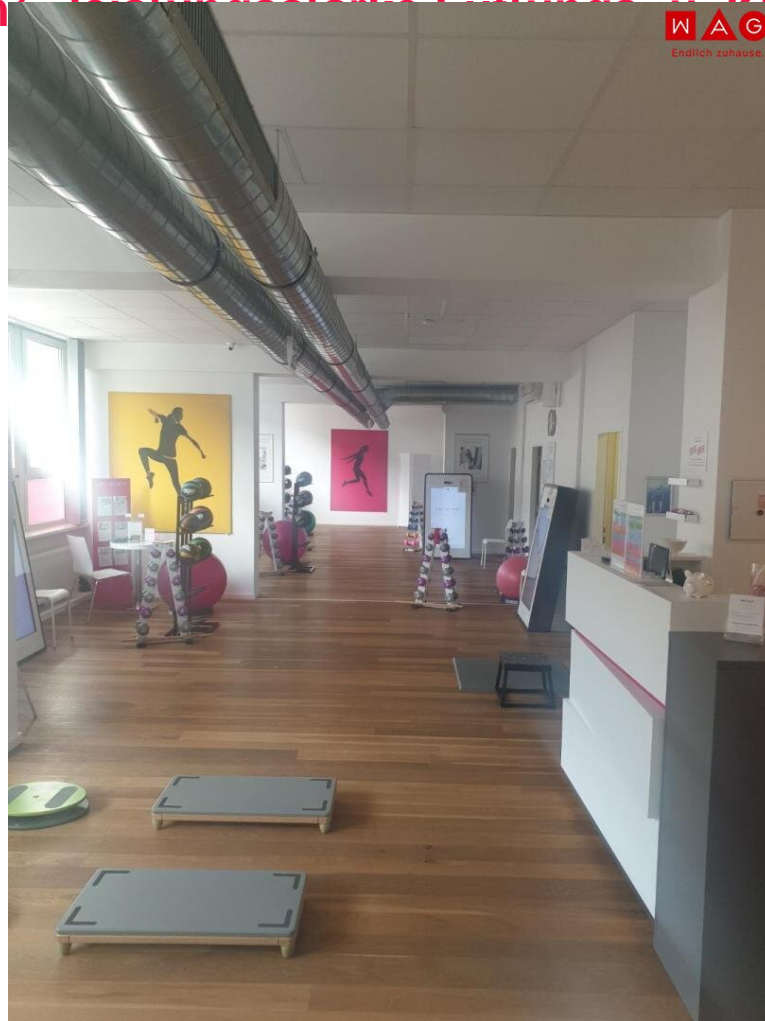


**MARKT AM BINDERMICHL: Generalsanierte klimatisierte  
200 m<sup>2</sup> Büro-/Ordi-/Studiofläche mit garantiert bestem  
Preis-/Leistungsverhältnis - Flexible  
(Um-)planungs-/Erweiterungsmöglichkeiten von ca. 61 bis  
max. 255 m<sup>2</sup> - leistungsstarke Lüftung und Klimaanlage!**



Trainingsraum

**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>Lagerfläche:</b>	20,00 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>	1.998,97 €
<b>Kaltmiete</b>	2.638,97 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	640,00 €
<b>USt.:</b>	527,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Bachhuber**

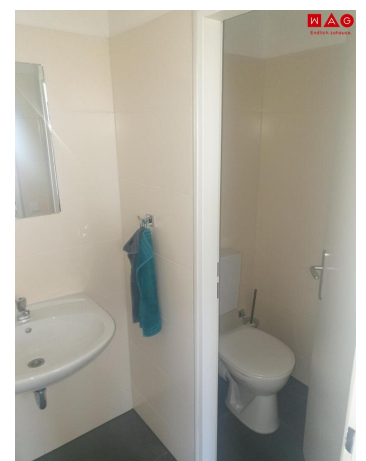
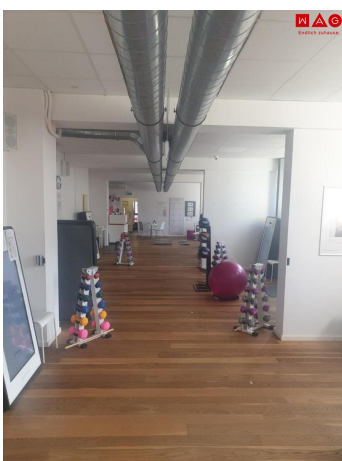
WAG Wohnungsanla  
Mörkeweg 6  
4025 Linz

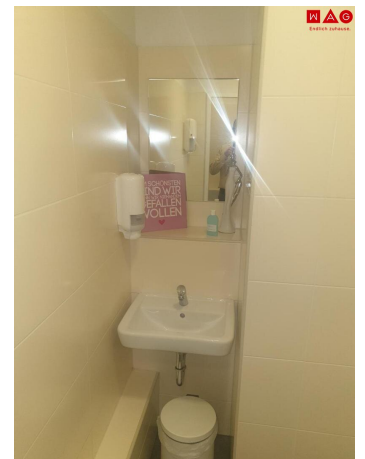
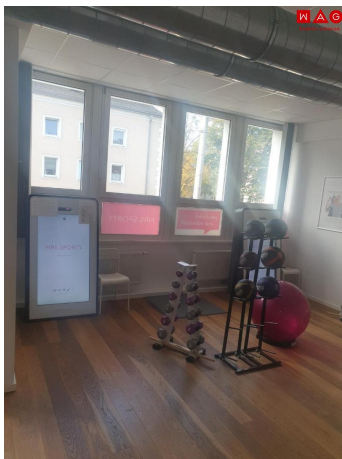
T +43 (0)50 338 133  
H +4366488129958

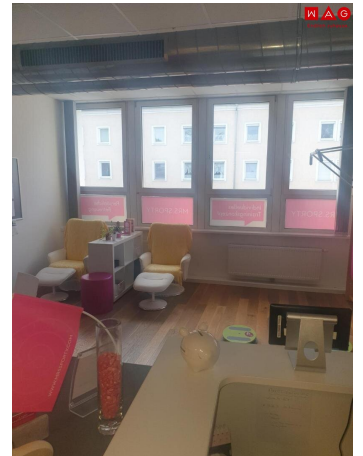
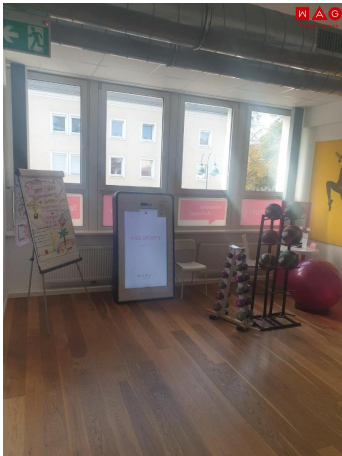
Gerne stehe ich Ihre  
Verfügung.



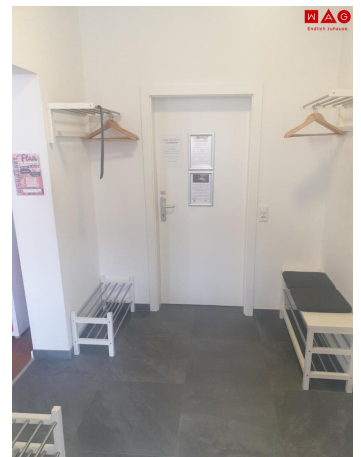
termin zur

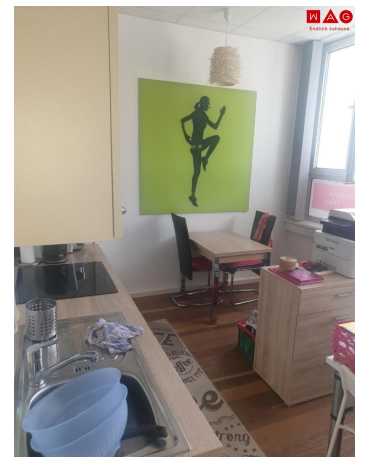


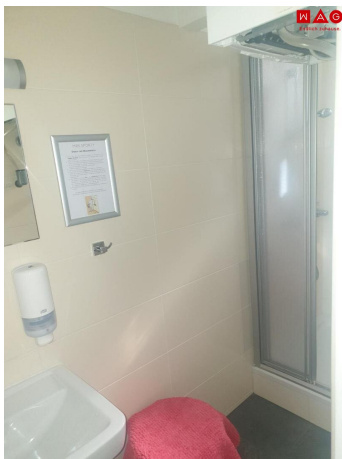










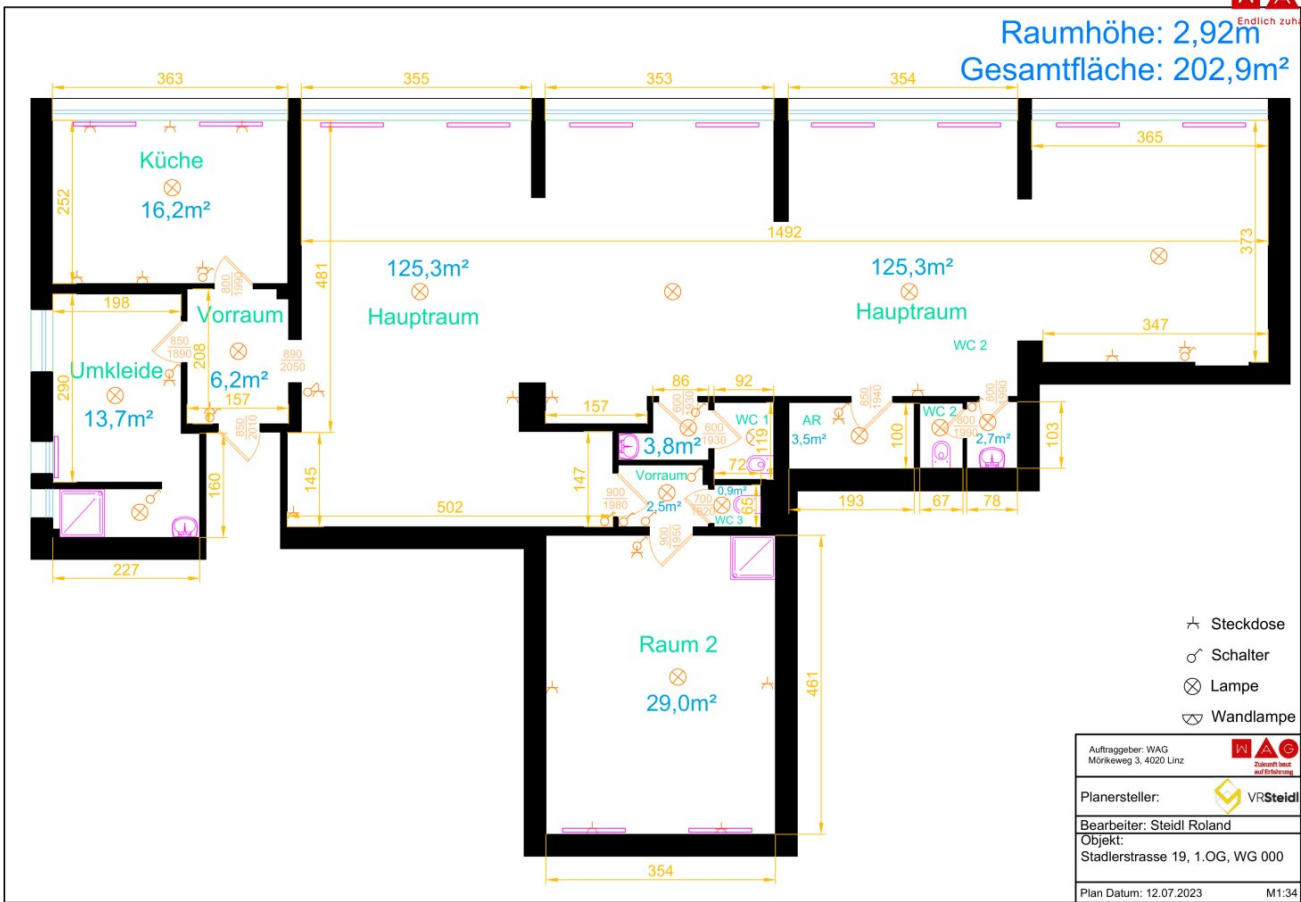








Raumhöhe: 2,92m  
 Gesamtfläche: 202,9m<sup>2</sup>



- ☆ 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**

#### **Sanierte Geschäftseinheit mit variabler Fläche (60–255 m<sup>2</sup>) – 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:**

- **Flexible Flächengrößen: ca. 60 m<sup>2</sup> bis max. 255 m<sup>2</sup>**
- **Inkl. 34 m<sup>2</sup> Büro-/Lagereinheit** zur privaten Nutzung
- **Lüftungs- und Klimaanlage** vorhanden – betriebsbereit
- **Optional erweiterbar** durch zusätzliche **Lagerflächen bis zu 20 m<sup>2</sup>**
- **Generalsanierung 2017** – 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-Immobilien suche: [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