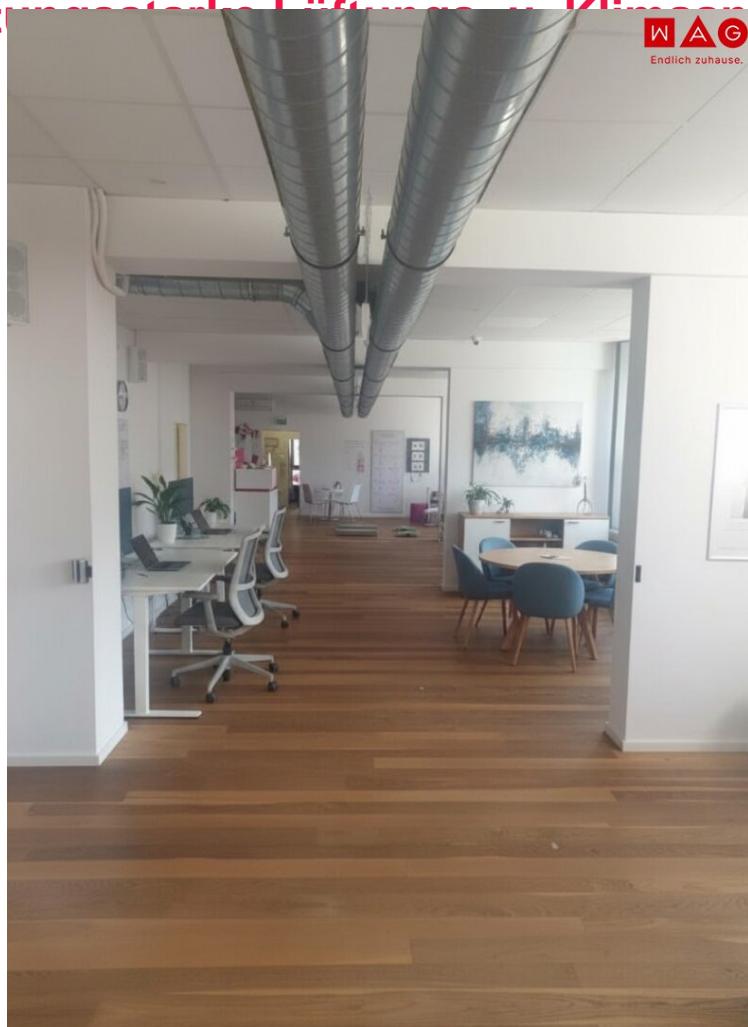


MARKT AM BINDERMICHL: Generalsanierte klimatisierte Büro-/Ordi-/Studiofläche mit bestem Preis-/Leistungsverhältnis - verschiedenste Aus-/Umbaumöglichkeiten - flexible Grundrissgestaltung - leistungsfähige Lüftungs- u. Klimaanlage



Trainingsraum 2 mit KI Beispieldöblerung

Objektnummer: 6650/27056

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2017
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	200,00 m ²
Gesamtfläche:	200,00 m ²
Bürofläche:	200,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	3
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 273,15 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	1.995,37 €
Kaltmiete	2.635,37 €
Miete / m²	9,98 €
Betriebskosten:	640,00 €
USt.:	527,07 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



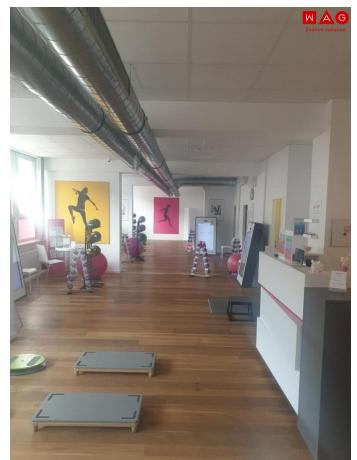
Christoph Bachhuber

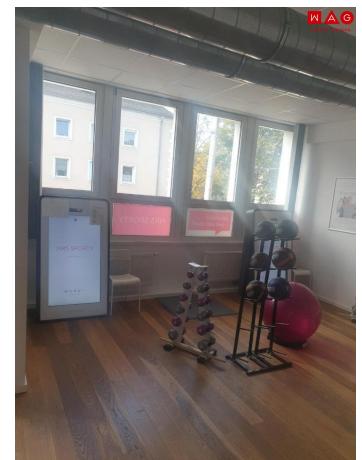
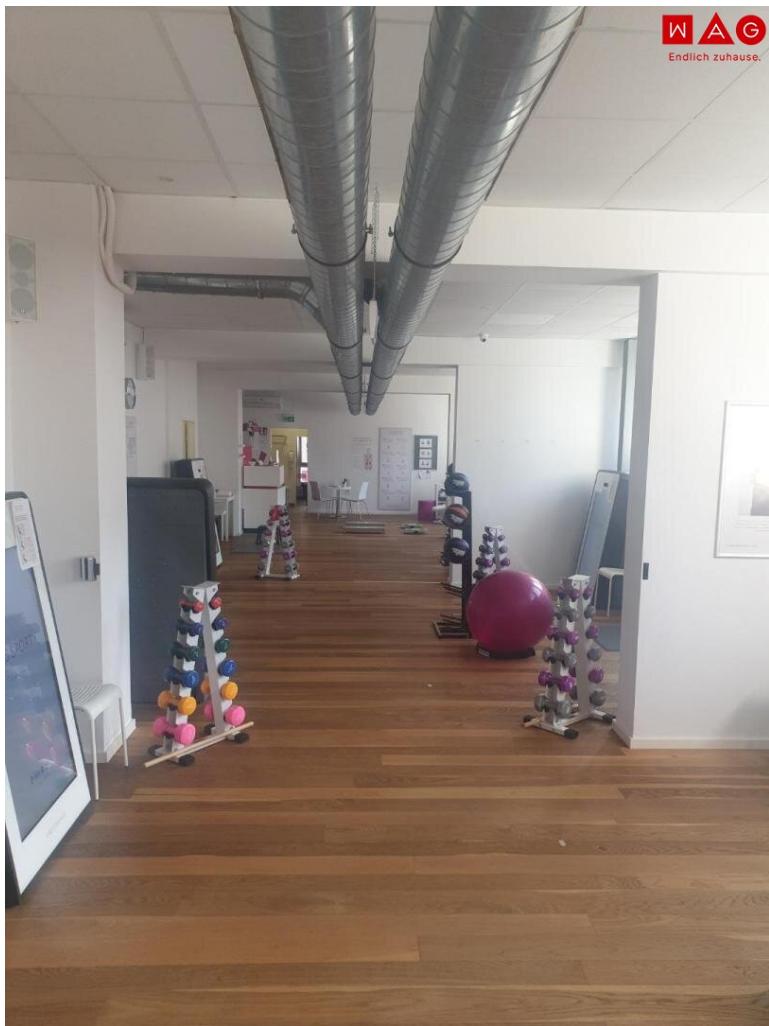
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

Mörikeweg 6
4025 Linz

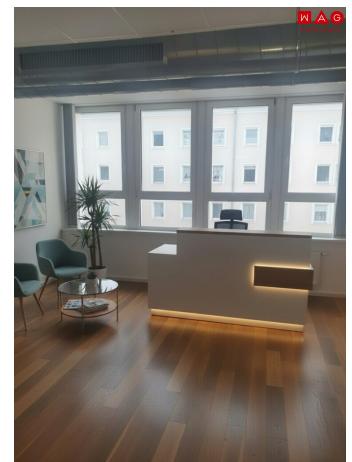
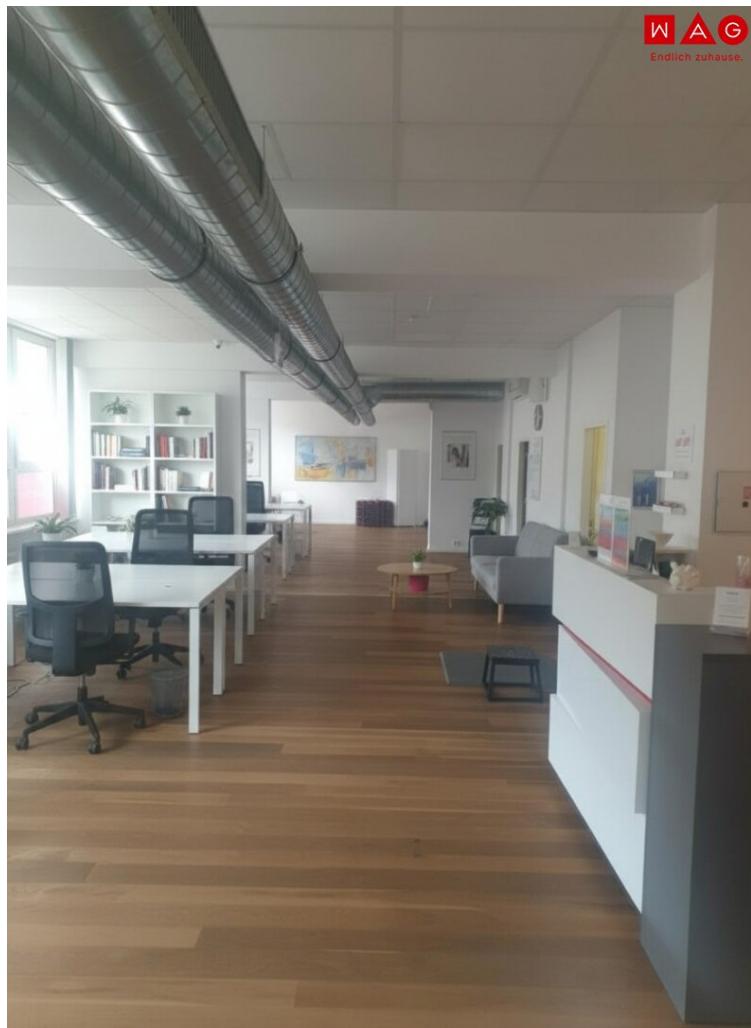
T +43 (0)50 338 1334
H +4366488129958

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

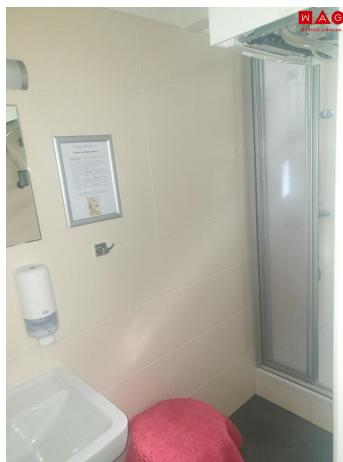




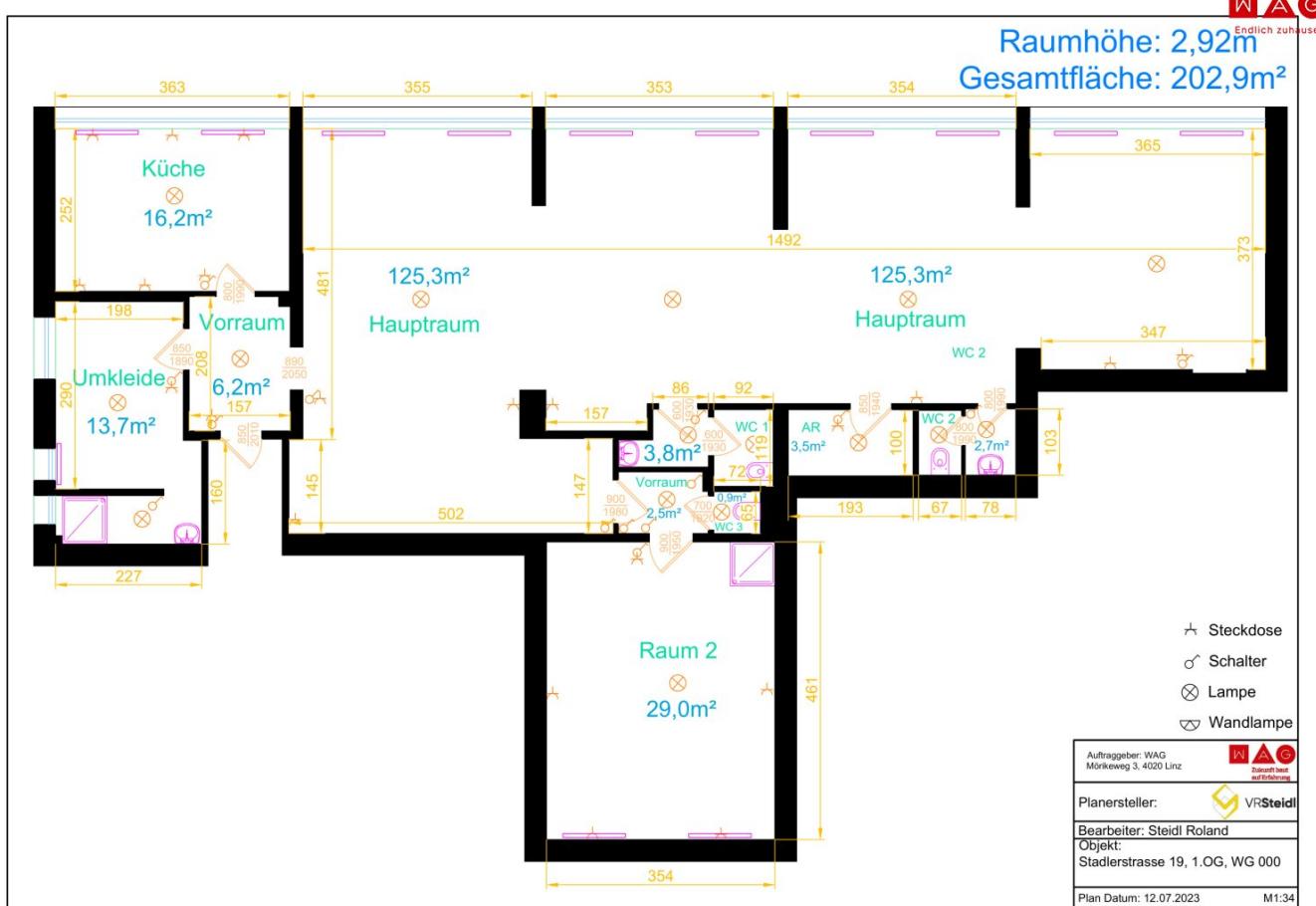












Objektbeschreibung

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 provvisionsfrei!

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