

**MARKT AM BINDERMICHL: 61 m² (ERWEITERBAR AUF
BIS ZU 255,40 m²) mit garantiert bestem
Preis-/Leistungsverhältnis - flexibel in Aufteilung u.
Gestaltung - Fitnessstudio /Büro-/Ordinationsfläche im
frequentierten Nahverkehrs-kernzentrum!**



Außenbild

Objektnummer: 6650/27113

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2017
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	60,93 m ²
Gesamtfläche:	60,93 m ²
Bürofläche:	60,93 m ²
Zimmer:	3,50
WC:	1
Stellplätze:	3
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 273,15 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	557,55 €
Kaltmiete	743,51 €
Miete / m²	9,15 €
Betriebskosten:	185,96 €
USt.:	148,70 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



Christoph Bachhuber

WAG Wohnungsanlagen GmbH

Mörikeweg 6
4025 Linz

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

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

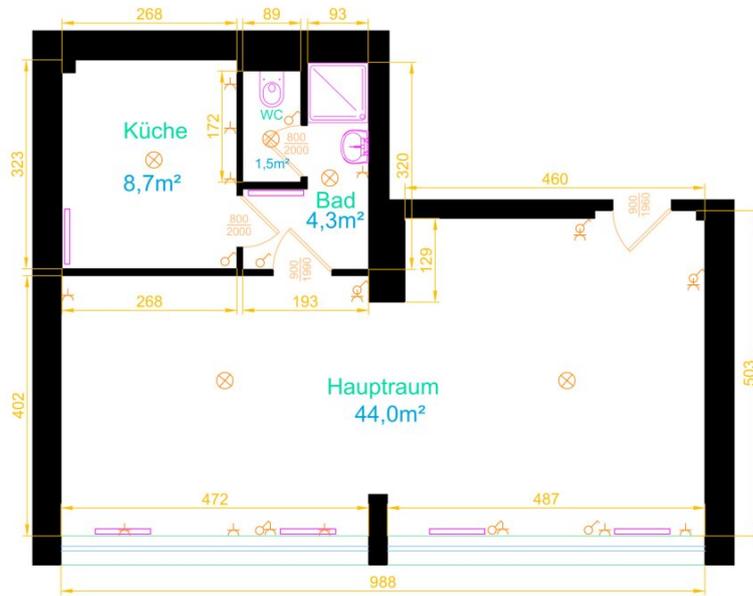


termin zur





Raumhöhe: 2,92m
 Gesamtfläche: 58,5m²



- ⊕ Steckdose
- ⊕ Schalter
- ⊗ Lampe
- ⊖ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Mörkeweg 3, 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Stadlerstrasse 19, 1.OG, Computer Alex	
Plan Datum: 12.07.2023	M1:50

Objektbeschreibung

Flexible Gewerbe- oder Bürofläche direkt im "Markt am Bindermichl" – erweiterbar auf bis zu 255 m²

Kompakt starten – flexibel wachsen: Büro-/Gewerbefläche ab 61 m² in Linz

Verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee in einer **leistbaren, adaptierbaren und stark frequentierten Lage!** Diese attraktive Fläche im revitalisierten Nahversorgungszentrum „**Markt am Bindermichl**“ bietet nicht nur eine hohe Kundenfrequenz, sondern auch volle Flexibilität bei der Nutzung und Erweiterung – **bis zu 255,40 m² möglich!**

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Moderne Büro- oder Gewerbefläche mit 61,00 m²** (eine Ebene)
- **Erweiterbar auf bis zu 255,40 m²** – flexible Raumkonzepte möglich
- **Optional: Büro- oder Lagereinheit mit zusätzlichen 34 m²**
- **Zusätzliche Lagerflächen bis 20 m² verfügbar**
- **Generalsanierung 2018** – zeitgemäßer Zustand
- **Hohe Passantenfrequenz & Bewohnerdichte** (ca. 8.500 Wohnungen im Umkreis)
- **Individuelle (Um-)Gestaltung & Flächenteilung** möglich
- **Ausreichend Stellplätze** für Kunden und Mieter vorhanden
- **Direkter Zugang & Sichtbarkeit** im Nahversorgungszentrum

Nutzungsmöglichkeiten:

Ideal für vielfältige Geschäftskonzepte, z. B.:

- **Büroeinheit** (Freiberufler, Agenturen, Start-ups)
- **Ordination / Therapiepraxis**
- **Dienstleistungsunternehmen** (Kosmetik, Beratung, Bildung, etc.)

- **Fitnessstudio / Yogaraum**
- **Schauraum / Verkaufsfläche**
- **Kreativwirtschaft / Ateliers**

Infrastruktur & Standortvorteile:

Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle: **10 m**
- Straßenbahn: **1.500 m**
- A7/A1-Autobahnanschluss: **700 m**
- Flughafen Linz-Hörsching: **12 km**

Umgebung & Nahversorgung:

- Supermärkte (Billa, Lidl): **150 m**
- Bäckerei, Trafik, Post, Bank, Friseur, Apotheke: **0–50 m**
- Fitnessstudio: **300 m**
- Plus City: **3 km**

Bildung & Betreuung:

- Kindergarten: **300 m**
- Schulen (VS, NMS, Gym): **500 m – 1,5 km**
- Universität: **12 km**

Mietkonditionen:

- **Miete inkl. Betriebs- & Verwaltungskosten:**

ca. € 761,08 netto (exkl. USt.)

- **Kaution:** 3–4 Bruttomonatsmieten

(auch als **Bankgarantie** möglich)

- **Mietdauer flexibel wählbar: 1,5 bis 12 Jahre**

Jetzt Fläche sichern – mit Potenzial zur Erweiterung!

Ob kompaktes Büro oder wachstumsorientiertes Geschäftsmodell – diese Immobilie bietet Ihnen **maßgeschneiderte Möglichkeiten** in einem stark frequentierten Umfeld. Der ideale Standort für Ihren nachhaltigen Geschäftserfolg.

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