

**Modernes Büro- und Wohnhaus mit ausreichend  
Parkmöglichkeiten in Linz zu verkaufen!**

**Next** Immobilien  
GmbH

Modernes  
Büro-/Wohnhaus  
zu verkaufen!

[www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)

Modernes Büro-/Wohnhaus zu verkaufen!

**Objektnummer: 6271/15872**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                  |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| Art:             | Zinshaus Renditeobjekt                  |
| Land:            | Österreich                              |
| PLZ/Ort:         | 4030 Linz                               |
| Nutzfläche:      | 1.680,00 m <sup>2</sup>                 |
| Heizwärmebedarf: | <b>C</b> 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Mitterhauser**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 380 12 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

Nahezu vollvermietetes, modernes Büro- und Wohnhaus mit ausgezeichneter Sichtbarkeit in Linz zu verkaufen!

Die Liegenschaft verfügt über ca. 1.680m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche sowie ca. 1.300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und teilt sich auf 2 Bauabschnitte und jeweils 3 Etagen auf.

Das Gebäude bietet ausreichend Parkmöglichkeiten in Form von Tiefgaragen bzw. Frestellplätzen.

Aktuell ist das Objekt fast vollständig an bonitätsstarke Mieter mit einem Kündigungsverzicht bis längstens 2032 vermietet.

Einer der beiden Bauteile wird primär als Büro- und der andere als Wohnhaus genutzt.

KAUFPREIS:

auf Anfrage

Die zentrale Lage garantiert einerseits eine optimale Verkehrsanbindung (Bus- und Straßenbahnhaltstelle in Gelnähe) und andererseits fußläufige Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ideale Sichtbarkeit.

Widmung: Wohngebiet

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap