

## **Vielseitiges Studio im Zentrum von Linz - ideal als Tanz/Yogastudio oder Co-Working Space**



**Objektnummer: 5753/516647187**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Volksgartenstraße 19
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	126,19 m²
Zimmer:	1
WC:	3
Kaltmiete (netto)	946,43 €
Kaltmiete	1.255,60 €
Betriebskosten:	309,17 €
USt.:	251,12 €

## Ihr Ansprechpartner

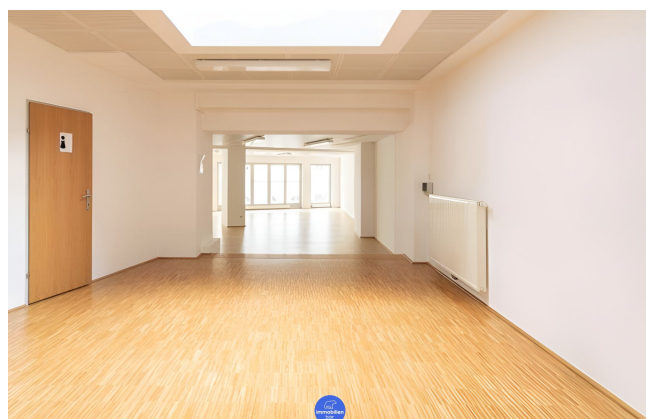
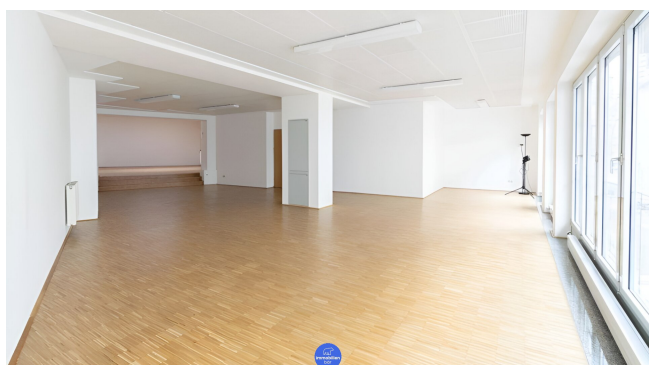


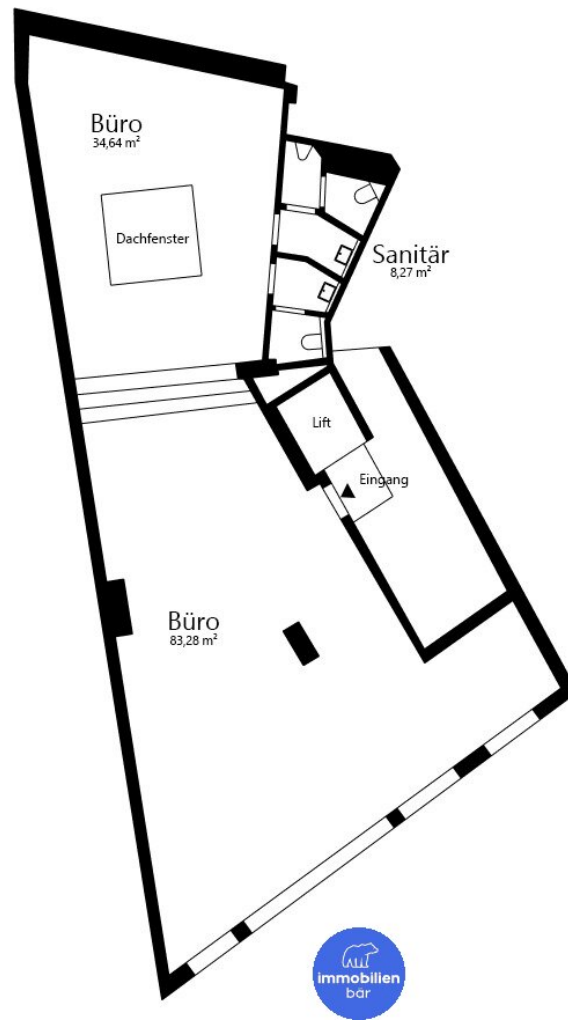
### Immobilien Bär - Katharina Bräuer

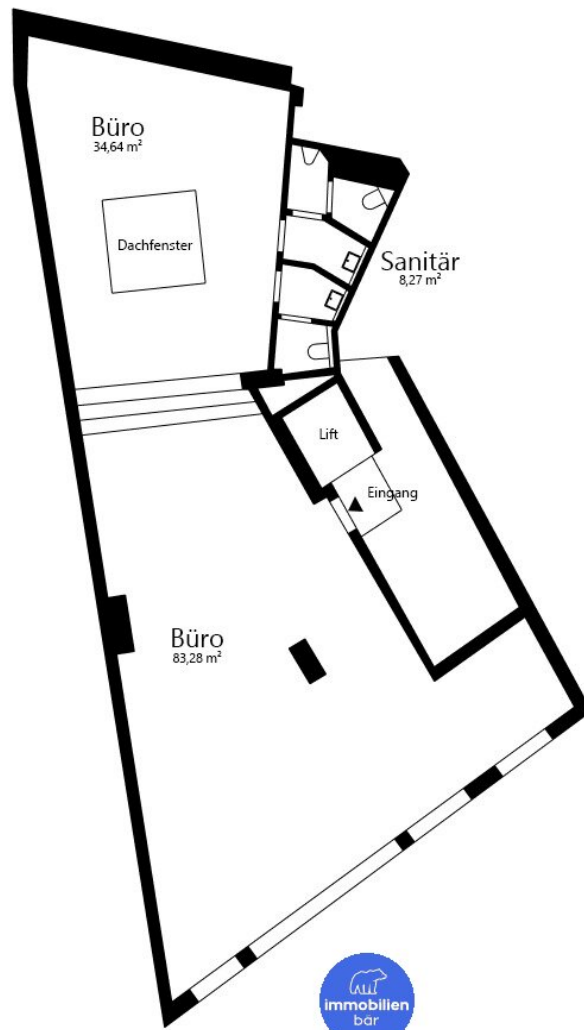
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?  
H ?+43 660 1077697?

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







# Objektbeschreibung

Im Herzen von Linz erwartet Sie eine attraktive Geschäftsfläche, die durch ihre Flexibilität und moderne Ausstattung überzeugt. Diese klimatisierte Fläche eignet sich hervorragend für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie eine Praxis, ein Tanzstudio, ein Yogastudio oder Büroflächen. Die komfortable Erreichbarkeit mit einem Aufzug und die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen dieses Objekt besonders attraktiv.

## Highlights der Immobilie

- **Zentrale Lage:** Im pulsierenden Zentrum von Linz mit bester Infrastruktur.
- **Ausstattung:** Klimaanlage für angenehme Temperaturen und ein moderner Aufzug für barrierefreien Zugang.
- **Verkehrsanbindung:** Hervorragend erreichbar durch öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, Bahnhof).

## Nutzungsmöglichkeiten

Die Fläche eignet sich optimal für:

- Therapeutische Praxen
- Tanz- oder Yogastudios
- Kreativ- oder Beratungsbüros
- Co-Working Spaces

## Sonstige Angaben

- Verfügbarkeit: März 2025

Die Heizkosten wurden noch nicht in den Betriebskosten berücksichtigt und werden separat mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet (nach Verbrauch)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <75m  
Klinik <425m  
Krankenhaus <350m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m  
Schule <275m  
Universität <850m  
Höhere Schule <800m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <650m

### **Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <175m  
Post <375m  
Polizei <675m

### **Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.875m  
Flughafen <3.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap