

**ZU MIETEN: Geschäftslokal/Büro in Toplage der  
Innenstadt Linz**



**Objektnummer: 5950/3899**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	39,90 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	670,00 €
<b>Kaltmiete</b>	835,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,00 €
<b>USt.:</b>	167,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dominik Rogl**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

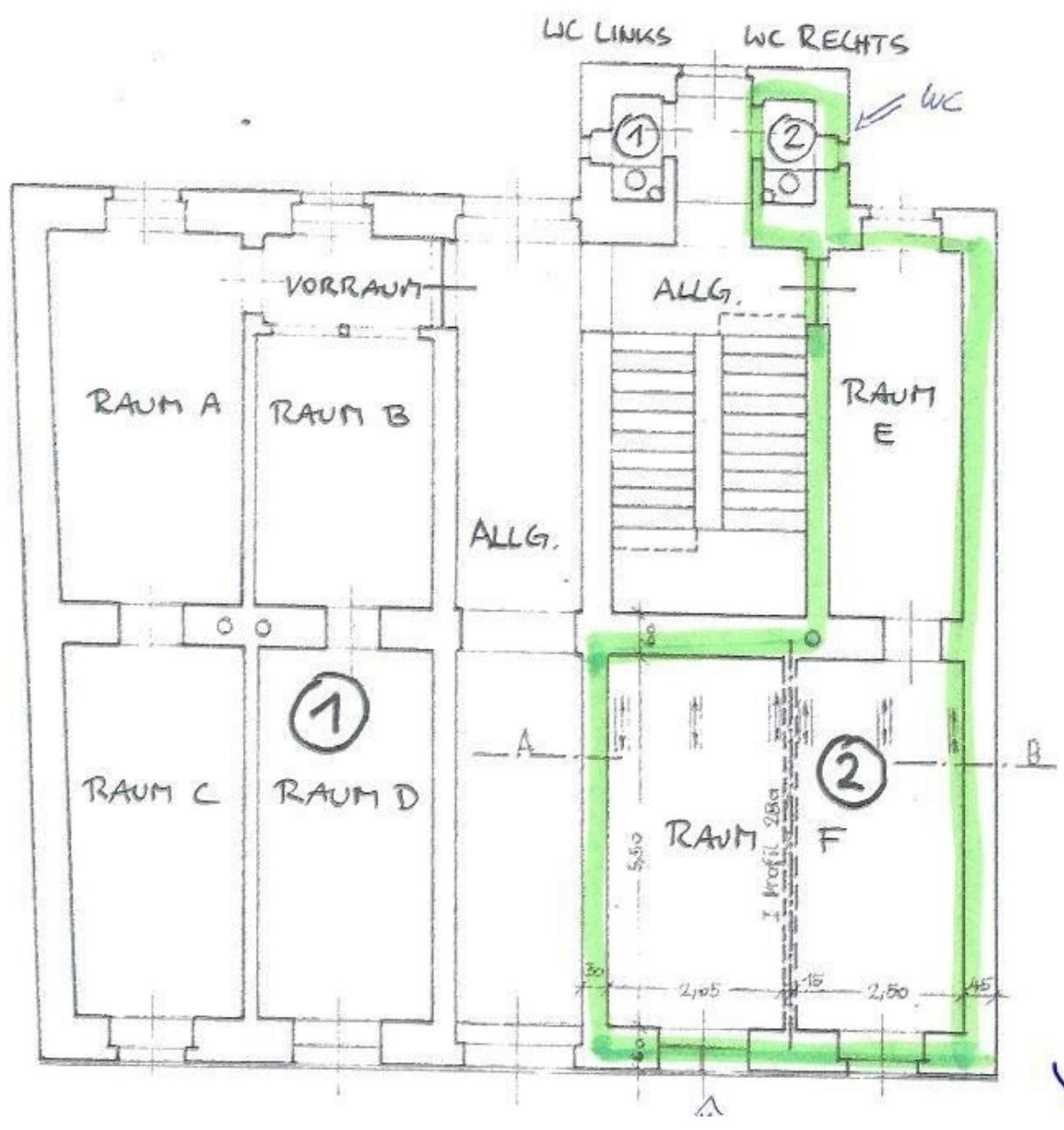
T +43 732 77 52 00  
H +43 664 998 84 059







# Erdgeschoss - Grundriß



# Objektbeschreibung

## **ZU MIETEN: Geschäftslokal/Büro in Toplage der Innenstadt Linz**

Betritt man dieses einladende Geschäftslokal durch den separaten Eingang, wird man sofort von einem lichtdurchfluteten Raum begrüßt, der vielfältig als Büro, Geschäftsraum oder Praxis genutzt werden kann. Im hinteren Teil der Immobilie erwartet Sie eine moderne Teeküche, die nicht nur aus dem Arbeitsbereich, sondern auch über einen separaten Hintereingang zugänglich ist – ideal für die flexible Nutzung im Arbeitsalltag.

Das Objekt wurde 2019 einer gründlichen Sanierung unterzogen, bei der sowohl der Boden als auch die Heizung erneuert wurden. Für zusätzlichen Komfort sorgt das im hinteren Bereich gelegene WC mit Fenster, welches über den allgemeinen Flur erreichbar ist.

Ein besonderes Highlight ist die im Mietpreis inbegriffene hochwertige Kücheneinrichtung, die keine Wünsche offenlässt.

### **Raumaufteilung**

Geschäftsraum - Teeküche/Lager - WC

### **Lage**

Sehr zentrale Lage in der Steingasse. Parkmöglichkeiten sind vor dem Haus oder der nahe gelegenen Promenade. In ca. 5 Minuten erreichen Sie die Linzer Innenstadt sowie die öffentlichen Verkehrsmittel. Autobahnauffahrt ist rasch erreichbar. Super Lage mit perfekter Infrastruktur.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 84 059 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-MAIL, TELEFONNUMMER). Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap