Moderne und eingerichtete Büro-/Ordinations-/Geschäftsfläche am nachgefragten Bindermichl mit bester Infrastruktur, bestehend aus 5 Räumen und 2 WC's!

Eingangsbereich

Objektnummer: 6650/28110

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

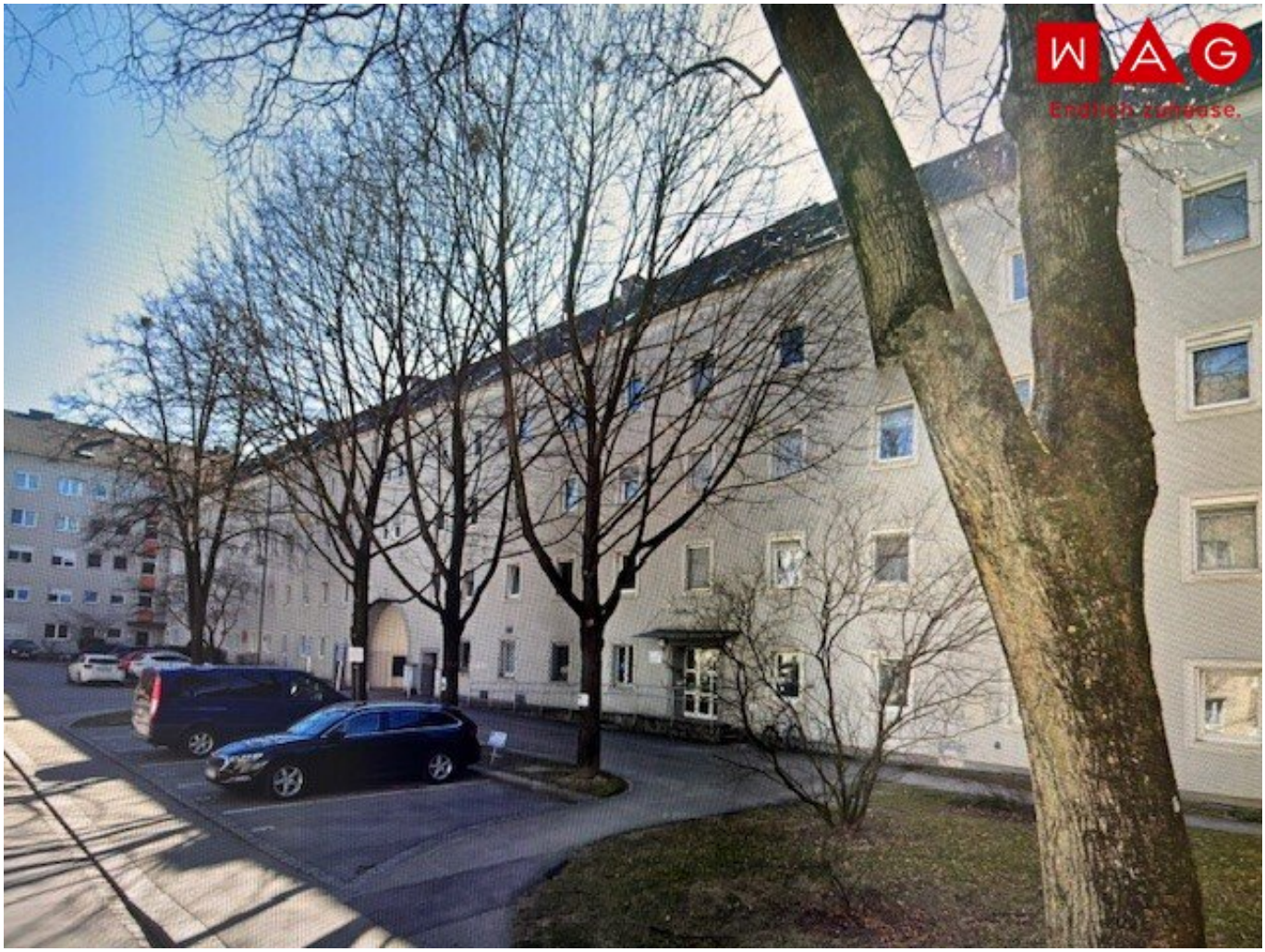
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	103,61 m²
Gesamtfläche:	103,61 m²
Bürofläche:	103,61 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaltmiete (netto)	996,57 €
Kaltmiete	1.143,40 €
Miete / m²	9,62 €
Betriebskosten:	146,83 €
Heizkosten:	83,33 €
USt.:	245,35 €

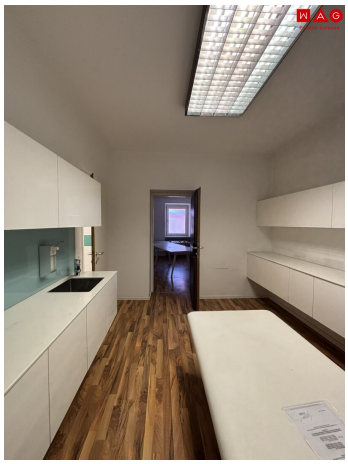
Ihr Ansprechpartner

Christoph Bachhuber

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

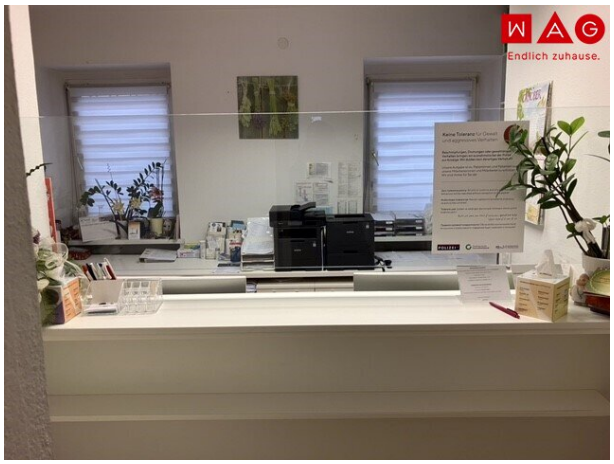
T +43 (0)50 338 1334


WAG
Endlich zuhause.

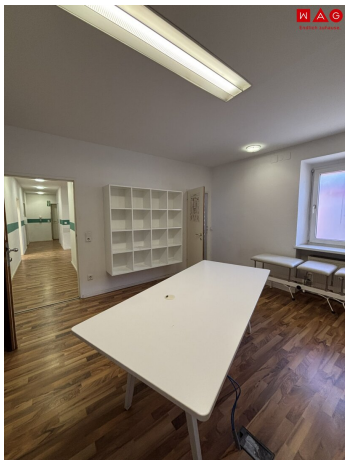


WAG
Endlich zuhause.

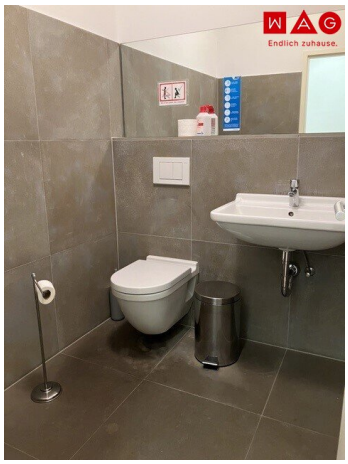
WAG
Endlich zuhause.

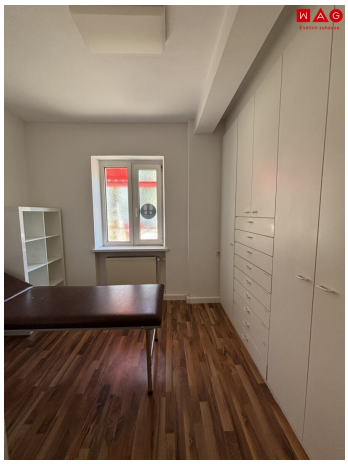

WAG
Endlich zuhause.

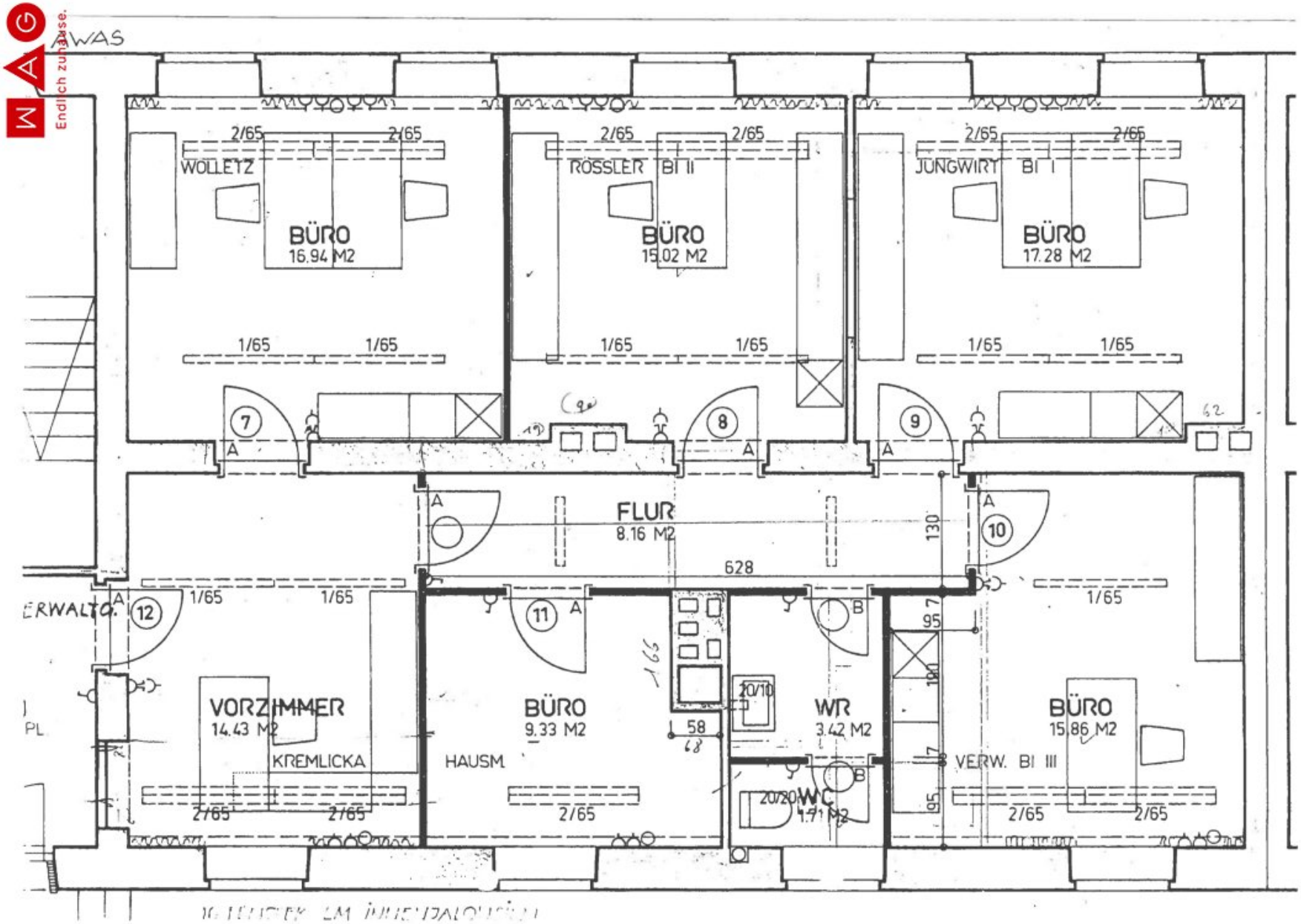
WAG
Endlich zuhause.



WAG
Endlich zuhause.


WAG
Endlich zuhause.


WAG


WAS
WOLLETZ
BÜRO
16.94 M2
ROSSLER BI II
BÜRO
15.02 M2
JUNGWIRT BI I
BÜRO
17.28 M2
FLUR
8.16 M2
628
130
VORZIMMER
14.43 M2
KREMLICKA
BÜRO
9.33 M2
HAUSM
WR
3.42 M2
WC
1.71 M2
VERW. BI III
BÜRO
15.86 M2
2/65
1/65
A
B

Objektbeschreibung

Büro-/Ordinationsfläche mit ca. 104 m² in gefragter Stadtlage – Stadlerstraße 5, Linz / Bindermichl

Individuell gestaltbar. Sofort nutzbar. Optional mit Einrichtung.

Diese großzügige und gepflegte **Büro- bzw. Ordinationsfläche** liegt in **zentraler und gut erreichbarer Lage** im Stadtteil **Bindermichl** – einem der beliebtesten und belebtesten Wohnquartiere von Linz. Die Einheit eignet sich perfekt für medizinische, therapeutische, soziale oder dienstleistungsbezogene Nutzungen.

Aktuell als **Allgemeinmedizinische Ordination** genutzt, ist die Fläche **sofort verfügbar** und kann auf Wunsch inkl. bestehender Ausstattung (ohne medizinische Geräte) übernommen werden – **Ablöse nach Vereinbarung**.

Das Objekt im Überblick:

- **Fläche:** ca. **103,61 m²**
- **Lage: Erdgeschoss**, barrierefreier Zugang möglich
- **Aktuelle Nutzung:** Ordination – Übernahme der Einrichtung optional
- **Modernisiertes WC, gepflegte Böden, Netzwerkanschlüsse vorhanden**
- **Individuell gestaltbarer Grundriss** – 5 separat zugängliche Räume zzgl. Nebenflächen
- **Helle Büroräume**, gute Belichtung durch große Fenster
- **Heizung:** Fernwärme
- **Telefon- und Internetanschluss vorbereitet**
- **KundInnen- und Mitarbeiterparkplätze vorhanden**
- **Plan vorhanden – siehe Anhang**

Raumaufteilung laut Plan:

- 5 getrennt begehbare Büros (ca. 9–17 m²)
- Vorzimmer / Empfangsbereich (14,43 m²)
- Sanitärbereich (modernisiert)
- Flur, Nebenräume & Lagerflächen
- Potenzial zur Teilung und Neuaufteilung

Infrastruktur & Lagevorteile:

Die Stadlerstraße 5 liegt im direkten Umfeld von:

- **Bushaltestelle:** ca. 10 m vor dem Gebäude
- **Autobahnanschluss (A7/A1):** ca. 700 m
- **Nahversorgung (Billa, Lidl, Apotheke, Post, Bank etc.):** fußläufig in 1–3 Minuten erreichbar
- **Wohngebiet mit hoher Dichte (ca. 8.500 EW im Umkreis)**
- **Öffentliche Einrichtungen:** Schulen, Kindergärten, Ärztezentrum, etc. in direkter Nähe

Mietkonditionen:

- **Nettomiete inkl. Betriebskosten: € 1.320,16 (exkl. MwSt.)**
- **Heizkosten exkl. MwSt.:** € 83,33
- **Kaution: 3–4 Bruttomonatsmieten** (auch als Bankgarantie möglich)
- **Vertragsdauer:** nach Vereinbarung

Fazit:

Diese Fläche bietet **eine seltene Kombination aus Lagequalität, Flexibilität und sofortiger Verfügbarkeit** – ideal für Praxis, Büro oder Beratungsbetrieb. Mit einem durchdachten Grundriss, guter technischer Infrastruktur und der Möglichkeit zur Möblierungsübernahme ist

sie **bezugsfertig oder anpassbar nach Maß**.

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 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
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
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