

**Top ausgestattete Büro-/Praxisräume in St. Florian –  
Terrasse inklusive, Fertigstellung Ende 2025!**



**Objektnummer: 5950/4123**

**Eine Immobilie von Thomas Girking Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis        |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 4490 Sankt Florian   |
| Baujahr:                      | 2023                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Nutzfläche:                   | 129,34 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,61              |
| Kaufpreis:                    | 460.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 268,75 €             |
| USt.:                         | 53,75 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

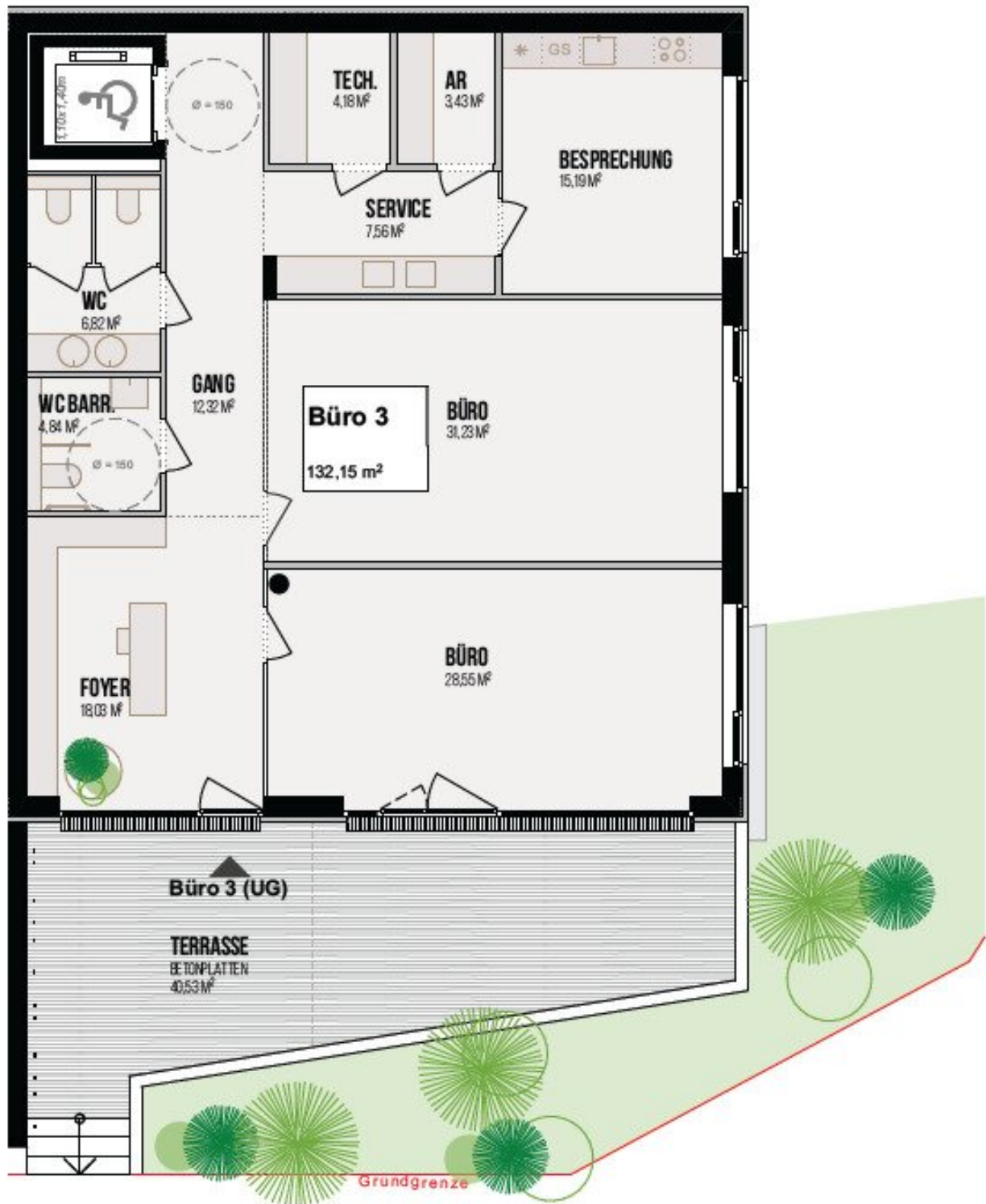


**Thomas Girking akad.IM**

Thomas Girking Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz







## Objektbeschreibung

### **Top ausgestattete Büro-/Praxisräume in St. Florian – Terrasse inklusive, Fertigstellung Ende 2025!**

Die Immobilie befindet sich in einem neu errichteten Gebäude und bietet auf einer großzügigen Nutzfläche von ca. 129,34m<sup>2</sup> Platz für vier lichtdurchflutete Zimmer, darunter ein Foyer. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant.

Als Erstbezug erwartet Sie hier eine Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Der moderne und hochwertige Ausbau mit Parkett- und Steinböden, Fußbodenheizung und einem Personenaufzug sorgt für ein angenehmes Arbeitsklima. Die großen Fenster bieten nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen wunderschönen Grünblick, der für Entspannung und Inspiration sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Terrasse, auf der Sie in den Pausen oder nach einem langen Arbeitstag die frische Luft genießen können. Auch die zwei WCs bieten Komfort und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Immobilie wird mit einer modernen Luftwärmepumpe beheizt und verfügt über einen außenliegenden Sonnenschutz.

### **Raumaufteilung**

Foyer - 2 WCs (1x barrierefrei) - Abstellraum - Technikraum - Vorraum - Küche - drei Bürozimmer

### **Lage**

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte. Auch in der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Kindergarten, Schule, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass 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 u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <4.500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap