# LINZ: Charmanter Altbau frisch saniert, im Zentrum von Linz – ideal für Kanzlei, Agentur oder Praxis



Objektnummer: 4940/44

Eine Immobilie von Pickl Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Büro / Praxis Art: Land: Österreich 4020 Linz PLZ/Ort: **Zustand:** Voll\_saniert Alter: Altbau Nutzfläche: 137,00 m<sup>2</sup> Zimmer: 5,50 Bäder: 1 WC: 1 Stellplätze: 1

 Kaltmiete (netto)
 1.599,00 €

 Kaltmiete
 1.999,00 €

 Betriebskosten:
 400,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Sabine Pickl**

Pickl Immobilien Wiener Bundesstraße 64 4061 Pasching

T +43 699 123 884 24

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









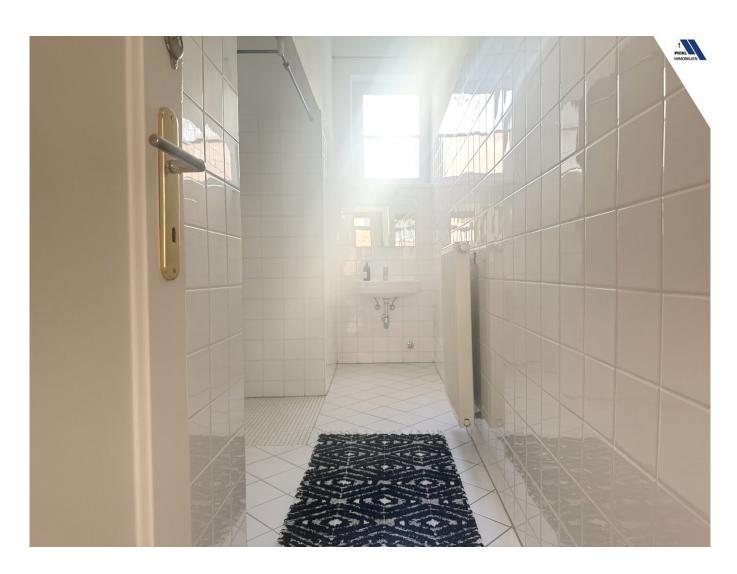


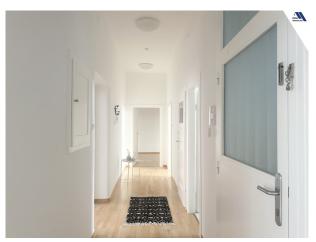








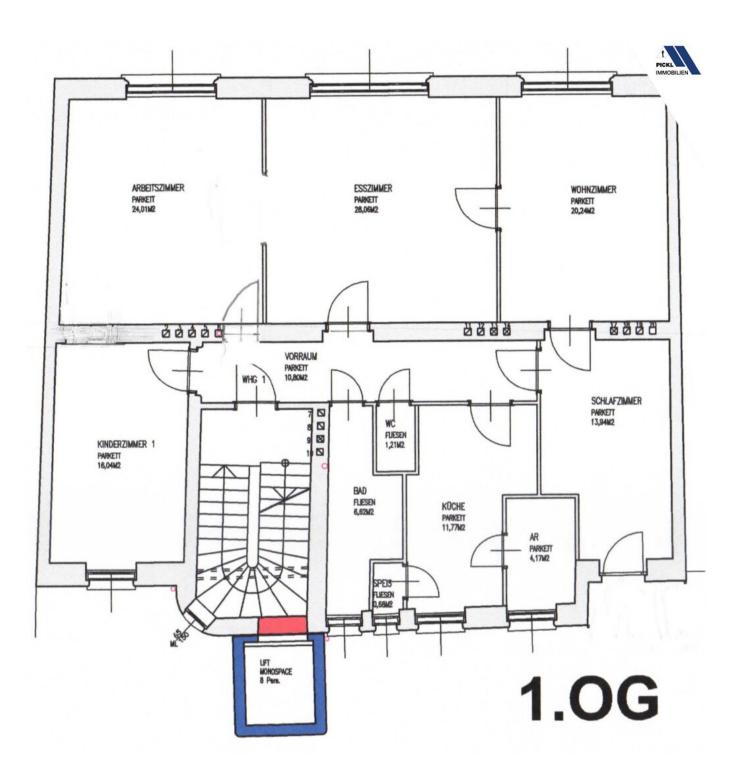












# **Objektbeschreibung**

Frisch sanierte Altbauräume in Linz – perfekt für dein Business!

Wir freuen uns, Ihnen ein attraktives Altbau-Mietobjekt präsentieren zu dürfen, das frisch renoviert wurde und sich hervorragend für die Nutzung als Büro, Kanzlei oder Praxis eignet. Darüber hinaus bietet es die Möglichkeit, Wohnräume zu integrieren – ideal für eine gelungene Kombination aus Business und Wohnen. Die Lage besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und bietet Ihnen zahlreiche Parkmöglichkeiten in der Nähe.

In dieser zentralen Lage ist alles, was Sie oder Ihre Kunden im Alltag benötigen, bequem zu Fuß erreichbar. Die Räumlichkeiten umfassen fünf Büroräume, zusätzliche Nebenflächen, eine Teeküche und einen Besprechungsraum.

Die neu sanierten Räume sind sofort verfügbar und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre für den neuen Mieter.

#### Quickfacts:

• Nutzfläche gesamt: ca. 137,23 m²

• Raumaufteilung: 5 Büroräume, Besprechungsraum, Küche, Abstellraum, Bad, 1 WC

• Stockwerk: 1. OG

• Nettomiete / m2: ab EUR 12,-

• Bezugstermin: ab sofort

# Konditionen (NETTO):

• **Miete:** ab EUR 12,00 / m<sup>2</sup> / Monat

• Gesamtmiete: EUR 1.921,00 / Monat

• Betriebskosten: ca. EUR 3,00 / m<sup>2</sup> / Monat

• Heizkosten: nach Verbrauch

• Strom: nach Verbrauch

• **Befristung:** ab 3 Jahre

• Kaution: 4 BMM

• Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

**Optional:** Parkplatz ab EUR 140,- / Monat zzgl. 20% USt. sowie Kellerabteil ab EUR 100,- / Monat zzgl. 20% USt.

Bitte beachten Sie, dass bei nicht vorsteuerabzugsberechtigten gewerblichen Mietern die angegebene Nettomiete um 20% erhöht wird. Der Energieausweis wird in Kürze bereitgestellt.

Gerne stehen wir Ihnen für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Preisanfragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

# Sabine Pickl | Immobilienmaklerin

+43 699 123 884 24

www.immobilien-pickl.at

# Sonstiges:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Die angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Wir weisen darauf hin, dass nur im Abschlussfall ein Vermittlungshonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises oder 3 Bruttomonatsmieten (bei

Wohnungen 1 bzw. 2 Bruttomonatsmieten) zuzüglich 20 % USt. für unsere Verdienstlichkeit in Rechnung gestellt wird, sofern im Angebot nichts anderes vermerkt ist. Dieses Angebot ist freibleibend. Gemäß § 5 Absatz 3 Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass Immobilien Pickl als Doppelmakler tätig ist und zwischen dem Vermittler und dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Im Falle der Nichtvorlage des Energieausweises gemäß EAVG seitens des Verkäufers gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Unsere Geschäftsbedingungen, das Impressum sowie unsere Datenschutzerklärung und AGB finden Sie auf unserer Homepage unter <a href="https://www.immobilien-pickl.at">www.immobilien-pickl.at</a>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m Schule <500m Universität <500m Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <1.500m Flughafen <3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap