

LINZ DONAULÄNDE: GESCHÄFTSFLÄCHE IN TOP LAGE MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



Objektnummer: 4940/45

Eine Immobilie von Pickl Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	129,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	342.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



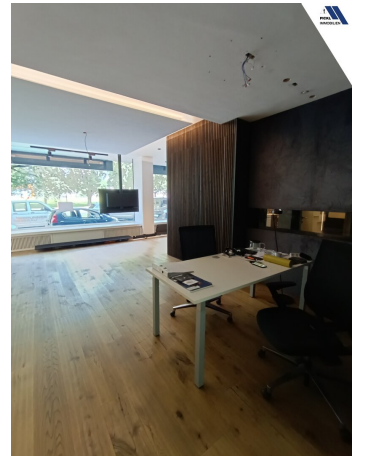
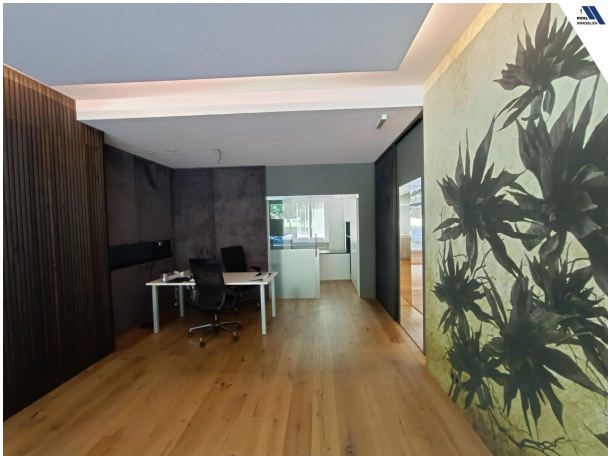
Sabine Pickl

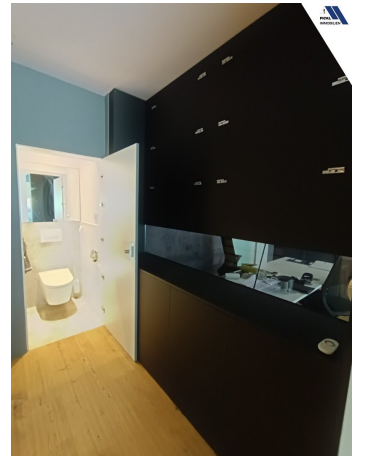
Pickl Immobilien
Wiener Bundesstraße 64
4061 Pasching

T +43 699 123 884 24

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









Objektbeschreibung

Entdecken Sie die Chance Ihres Lebens im Herzen von Linz!

Diese attraktive Gewerbeimmobilie im an der Unteren Donaulände direkt gegenüber der Schiffsanlagestelle beim Lentos, bietet Ihnen die perfekte Grundlage für Ihr Geschäft. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 129 m² im Erdgeschoss haben Sie viel Raum für kreative Ideen und individuelle Gestaltung.

Hier haben Sie die Möglichkeit, **Eigentum zu schaffen** und Ihre Visionen in die Realität umzusetzen. Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands können Sie die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen gestalten und damit einen erstklassigen Standort für Ihr Unternehmen etablieren.

Die Immobilie verfügt über drei helle Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Der Parkettboden verleiht den Räumen einen warmen, einladenden Charakter. Eine Teeküche sorgt dafür, dass Sie und Ihre Mitarbeiter jederzeit eine kleine Auszeit genießen können. Zusätzlichen Komfort bieten ein Abstellraum und ein Gäste-WC, die sowohl Ihre Kunden als auch Ihre Mitarbeiter zu schätzen wissen.

Dank der modernen Infrastruktur sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Busse, Straßenbahnen und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Ihre Kunden und Mitarbeiter bequem zu Ihnen gelangen können.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Lage: In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus – die medizinische Versorgung ist gewährleistet. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Universität und Höhere Schule sind schnell erreichbar. Für Einkäufe stehen Ihnen ein Supermarkt, eine Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum in der Nähe zur Verfügung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihre Geschäftsidee in einer der aufstrebendsten Städte Österreichs zu verwirklichen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie diese Immobilie nach Ihren Vorstellungen. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen dieser Standort bietet!

Es können einige hochwertige Einbauten Abgelöst werden (Smarthome LOXON) nach Vereinbarung!

Quickfacts:

Nutzfläche gesamt: ca. 129 m²

inkl. 2 großzügige Kellerabteile, optimal als Lager zu nutzen

Raumaufteilung: Schauraum / Büroräume, Besprechungsraum, Küche, AR, Bad, 1 WC

Stockwerk: EG

Bezugstermin: sofort

Betriebskosten: ca. EUR 3,00 / m² / Monat

Heizkosten: nach Verbrauch

Strom: nach Verbrauch

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Sabine Pickl | Immobilienmaklerin

+43 699 123 884 24

www.immobilien-pickl.at

Sonstiges / Rechtliche Hinweise

Die angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben, insbesondere von Flächenangaben, Ausstattungsmerkmalen, Betriebskosten oder sonstigen Informationen, die uns vom Abgeber bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Gewähr oder Haftung.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverwertung bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Im Falle eines erfolgreichen Vertragsabschlusses wird die gesetzlich bzw. vertraglich vereinbarte Vermittlungsprovision verrechnet. Die Höhe der Provision richtet sich nach der jeweils geltenden Immobilienmaklerverordnung.

Wir weisen gemäß § 5 Maklergesetz darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Zwischen dem Vermittler und dem Abgeber besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Sofern uns vom Abgeber kein Energieausweis vorgelegt wird, gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart (§ 7 EAVG 2012).

Weitere Informationen, unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Datenschutzerklärung sowie das Impressum finden Sie auf unserer Homepage:

www.immobilien-pickl.at

Datenschutzhinweis:

Wir verarbeiten personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG 2021). Sofern Sie uns Ihre Kontaktdaten zur Verfügung stellen, können wir Ihnen Informationen über ähnliche bzw. vergleichbare Immobilienangebote übermitteln. Dieser Zusendung können Sie jederzeit widersprechen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap