

**Neuwertige Büro-/Ordinationsfläche mit Dusche mitten am nachgefragten Bindermichl: 43,7 m<sup>2</sup> für nur 636,28 € mtl. in Top-Lage!**



**Objektnummer: 6650/6028**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlerstraße 19
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	43,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 297,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,47
Kaltmiete (netto)	480,81 €
Kaltmiete	636,28 €
Miete / m <sup>2</sup>	11,00 €
Betriebskosten:	155,47 €
USt.:	127,25 €

## Ihr Ansprechpartner

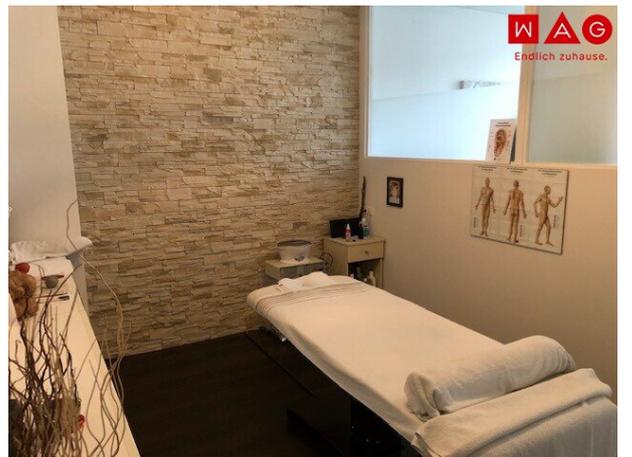


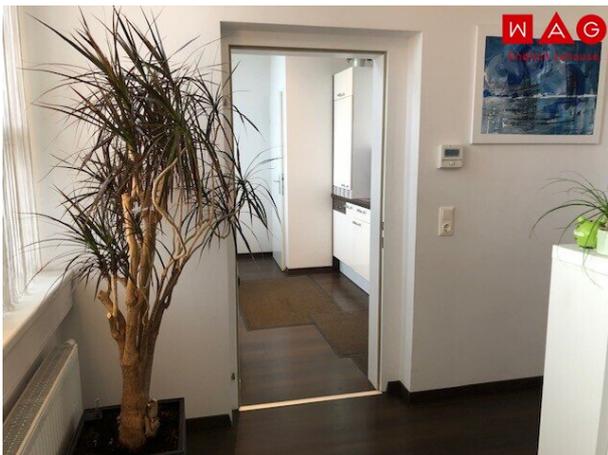
**Christoph Bachhuber**

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

T +43 (0)50 338 1334  
H +4366488129958

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









## Objektbeschreibung

Linz / Markt am Bindermichl / Stadlerstraße 19 :

Entdecken Sie dieses einmalige Angebot im nachgefragten Stadtteil Bindermichl! Mit einer Fläche von 43,7 m<sup>2</sup> gestalten sich die Räumlichkeiten vielseitig nutzbar und eignen sich hervorragend für verschiedenste Nutzungen, z.B.: Ordination/Praxis, Büro...

Zur Zeit (in den letzten 7 Jahren) wird die Fläche als Massagepraxis genutzt. Ein großer Kundenstamm aus der Umgebung ist vorhanden! Zusätzlich ist ein privater Extraraum, der auch für Behandlungen genutzt werden kann, vorhanden.

Ablöse (optional): Küche (€ 700,--), zusätzlich eventuell auch weitere Einrichtungsgegenstände.

Die Miete von nur € 636,28 (inkl. Betriebskosten / Exkl. MwSt.) macht dieses Angebot besonders attraktiv. Der Raum ist hochwertig ausgestattet mit eleganten Fliesen und einem stilvollen Fertigparkett, das nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch eine angenehme Atmosphäre schafft. Eine moderne Dusche und Toilette sind ebenfalls vorhanden.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die Nähe zu Buslinien und der Autobahnanschluss garantieren eine leichte Erreichbarkeit sowohl für Ihre Kunden als auch für Ihre Mitarbeiter. Profitieren Sie von der frequentierten Lage, die Ihnen eine große Reichweite verspricht.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern. Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen liegen nur wenige Schritte entfernt und tragen zu einer lebendigen Nachbarschaft bei. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Nähe. Außerdem lädt ein Einkaufszentrum in der Nähe die Kunden zum Verweilen ein.

Diese Gewerbeimmobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch eine attraktive Mietkondition. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie den Raum nach Ihren Vorstellungen...

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet. Ihr neuer Standort in Linz wartet auf Sie!

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [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 <200m

Apotheke <225m

Klinik <2.675m

Krankenhaus <1.300m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <400m

Schule <350m

Universität <1.950m

Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <150m

Polizei <1.825m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <1.525m

Bahnhof <1.275m

Autobahnanschluss <300m

Flughafen <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap