

**Exklusives Büro/Praxis im besten Lage – Ihr neuer
Standort für Erfolg!**



Objektnummer: 141/84419

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2005
Nutzfläche:	326,72 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,33 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Gesamtmiete	2.601,84 €
Kaltmiete (netto)	1.306,88 €
Miete / m²	4,00 €
Betriebskosten:	861,32 €
USt.:	433,64 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner

Patrick Schmoll

Rustler Immobilientreuhand

T +43 732908180374

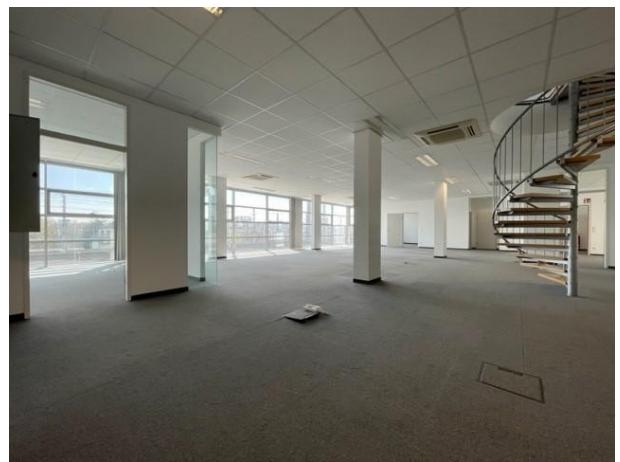
H +43 676 834 34 374

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



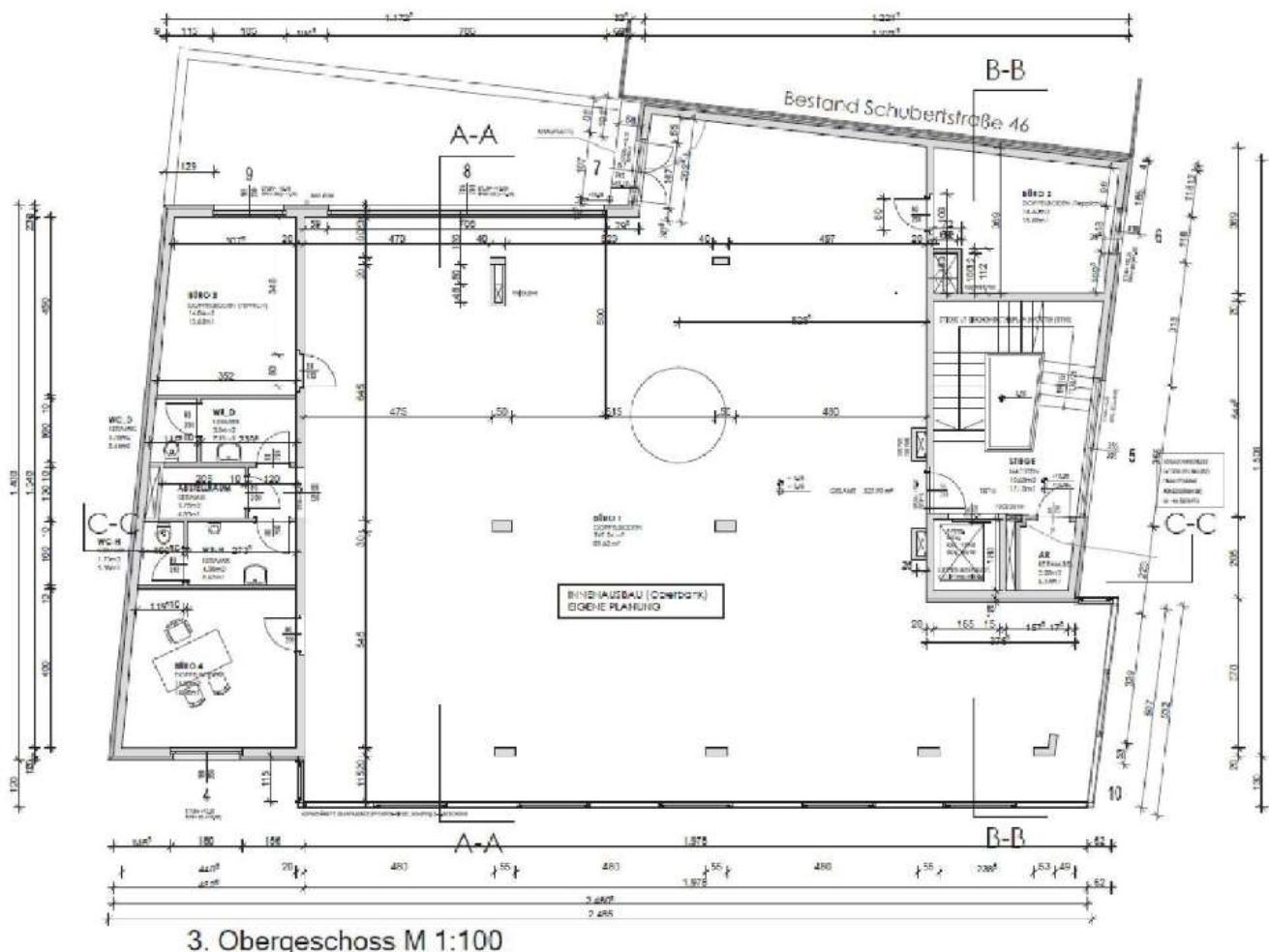
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

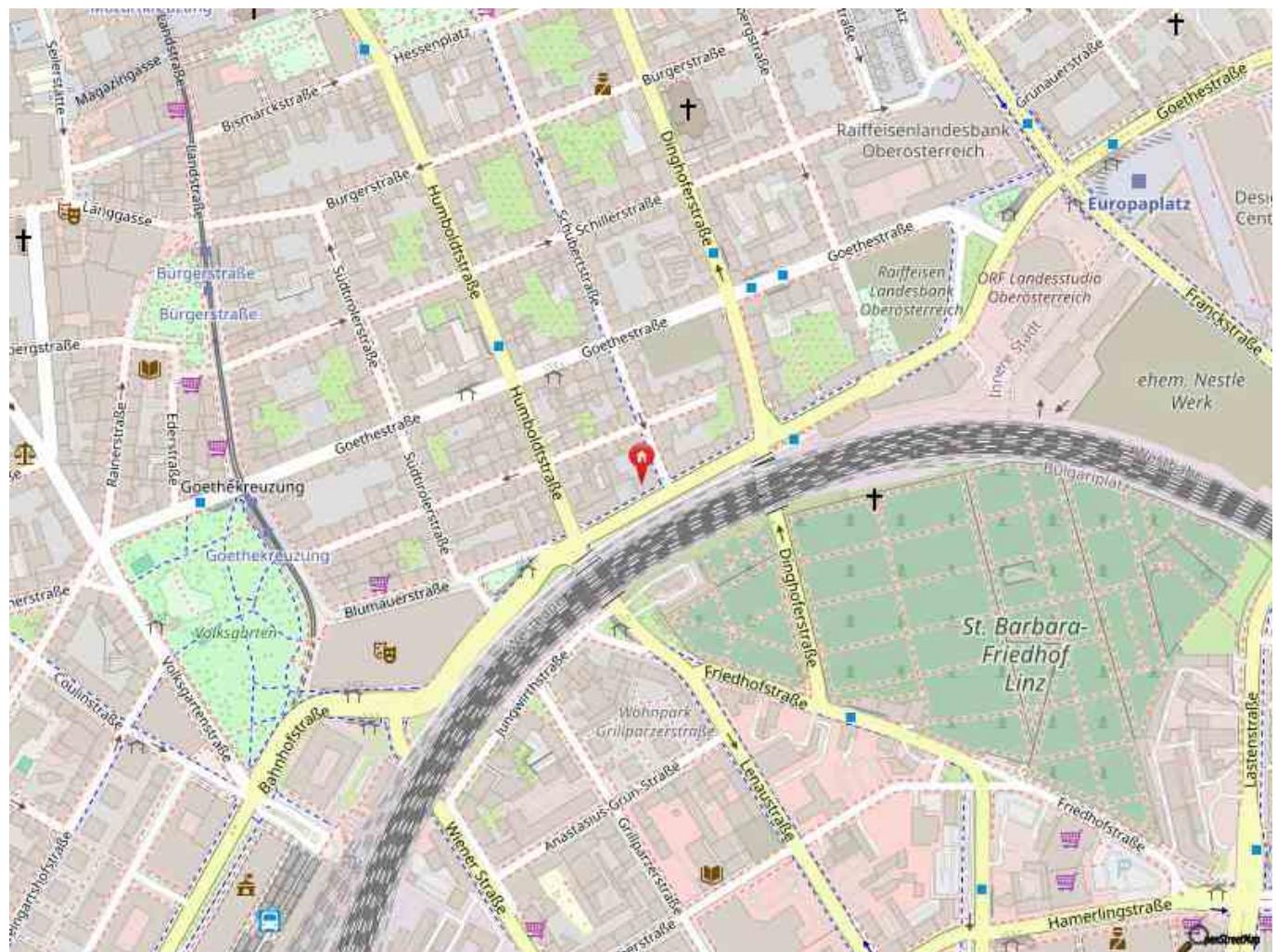








3. Obergeschoss M 1:100



Objektbeschreibung

Diese moderne, großzügige Immobilie bietet Ihnen eine ideale Kombination aus erstklassiger Lage, exzellenter Anbindung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Ihr Büro oder Ihre Praxis

Das Objekt befindet sich in einem der zentralsten und best angebundenen Bereiche der Region. Sie erreichen die Autobahn in nur 5 Minuten, der Bahnhof ist in nur 3 Minuten erreichbar, und auch öffentliche Verkehrsmittel lassen keine Wünsche offen: Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür, und die Straßenbahnhaltestelle ist lediglich 2 Minuten entfernt. Diese perfekte Lage garantiert Ihnen nicht nur eine stressfreie Anfahrt, sondern auch eine hohe Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Patienten.

Mit einer offenen und lichtdurchfluteten Fläche bietet diese Immobilie viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das moderne, architektonische Design sorgt für eine angenehme und inspirierende Arbeitsatmosphäre, die sowohl für Büroarbeiten als auch für eine Praxisumgebung optimal geeignet ist. Helle Fensterfronten und großzügige Räume vermitteln ein Gefühl von Weite und Offenheit, was gerade in einem Arbeitsumfeld entscheidend für Kreativität und Produktivität ist.

Die Ausstattung ist auf dem neuesten Stand, sodass Sie sofort einziehen können, ohne dass größere Renovierungen erforderlich sind. Für Ihre Kunden und Mitarbeiter stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, was in dieser Lage besonders vorteilhaft ist.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: In der näheren Umgebung finden Sie nicht nur Ärzte und Krankenhäuser, sondern auch Schulen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die größte Einkaufsstraße der Stadt, die Landstraße ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. In der Umgebung gibt es zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die zu einem ausgewogenen Arbeits- und Lebensstil beitragen.

Diese Immobilie ist der perfekte Ort, um Ihre Geschäftsidee weiterzuentwickeln oder Ihre Praxis auf das nächste Level zu heben. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Lage und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten!

Fazit:

Diese Büro-/Praxisfläche bietet Ihnen alles, was Sie für eine erfolgreiche Zukunft benötigen – exzellente Lage, moderne Ausstattung und beste Erreichbarkeit. Ein Ort, an dem Ihr Geschäft florieren kann!





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN