

**Büro mit 154 m<sup>2</sup> im UKH Linz – ideal für medizinische und soziale Einrichtungen**



**Objektnummer: 449**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.022,40 €
<b>Kaltmiete</b>	2.643,20 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	620,80 €
<b>USt.:</b>	528,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

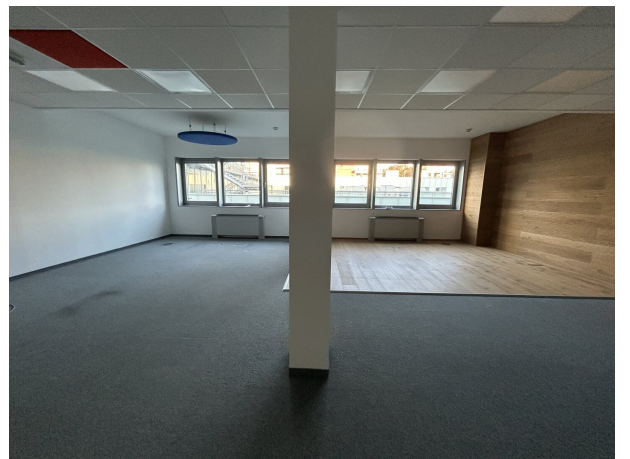
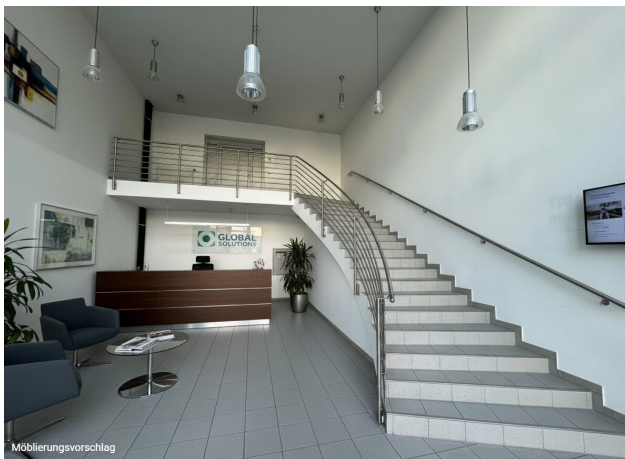
## Ihr Ansprechpartner

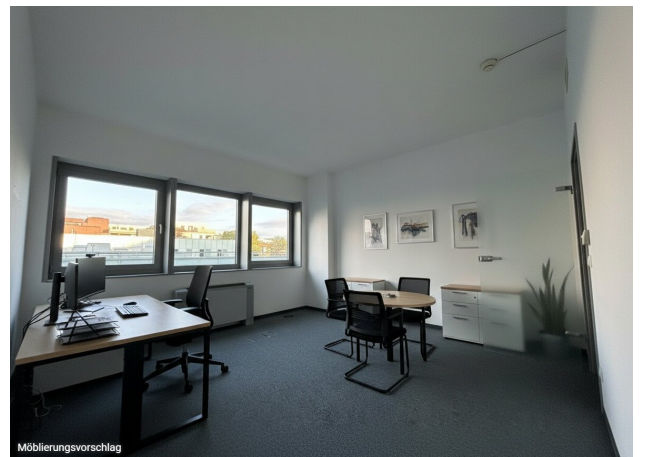


**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels

T +43 7242 306030  
H +43 676 4630535

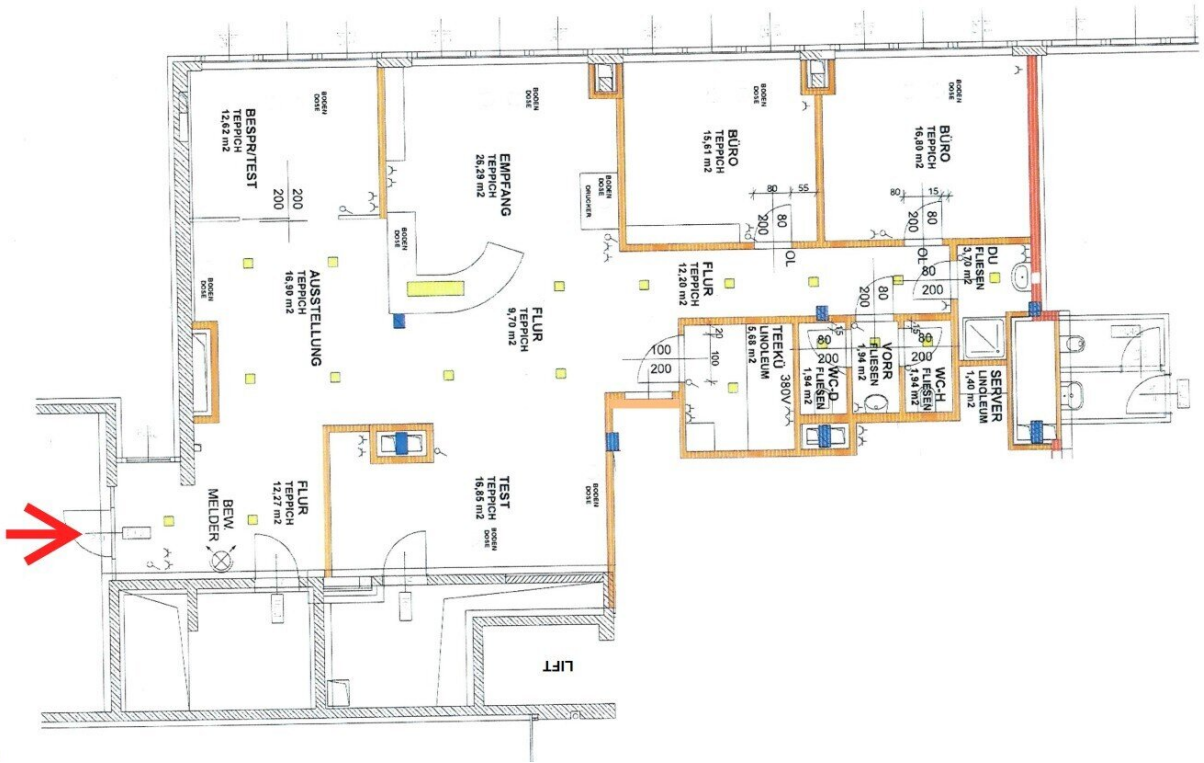














SPERER  
Immobilien

**SPERER Immobilien**  
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

Unsere Leistungen:

- » Punktgenaue Bewertung
- » Top Vermarktung
- » Professionelle Abwicklung

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Pichler  
SPERER Immobilien GmbH  
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3  
+43 676 463 05 35  
[s.pichler@sperer-group.com](mailto:s.pichler@sperer-group.com)



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige Bürofläche mit rund 154 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 1. Obergeschoss des Unfallkrankenhauses Linz, die Fläche ist über eine repräsentative Treppe erreichbar. Die Räume sind funktional und vielseitig nutzbar und eignen sich besonders für Unternehmen oder Einrichtungen aus dem medizinischen oder sozialen Bereich.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- Empfangsbereich
- Besprechungsraum
- offener Arbeitsbereich
- zwei abgeschlossene Büroräume
- Teeküche
- Sanitäreanlagen mit WC und Dusche
- Helle, flexibel gestaltbare Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

### Besonderheiten

- Direkte Anbindung an die Klinik – perfekt für Synergien im medizinischen und sozialen Umfeld
- Liftanbindung direkt von der Tiefgarage zum Lagerraum – ideal für Anlieferungen oder Materialtransporte

- Beheizung über Fernwärme
- Tiefgaragenparkplätze im UKH können nach Verfügbarkeit angemietet werden

## **Lage**

Das Büro befindet sich in der Garnisonstraße in Linz, im Bauteil 3 des Unfallkrankenhauses. Diese Lage bietet nicht nur eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Besucher, sondern auch eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie das regionale Straßennetz.

## **Mietkonditionen**

Das Büro ist sofort verfügbar, die Mietdauer ist zu vereinbaren.

## **Fazit**

Die Bürofläche überzeugt durch ihre repräsentative Lage im Unfallkrankenhaus Linz, eine flexible Raumgestaltung sowie ideale Voraussetzungen für medizinische, therapeutische oder soziale Nutzungen. Ein professionelles Arbeitsumfeld mit optimaler Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit.

Für Fragen zu dem Objekt oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir gerne zu Verfügung.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage !

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

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 <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap