

**Moderne 3-Zimmer Büro-/Praxisräumlichkeit mit Balkon zu kaufen, Nähe Hessenpark**



**Objektnummer: 5950/4384**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	48,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,20 €
<b>USt.:</b>	12,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

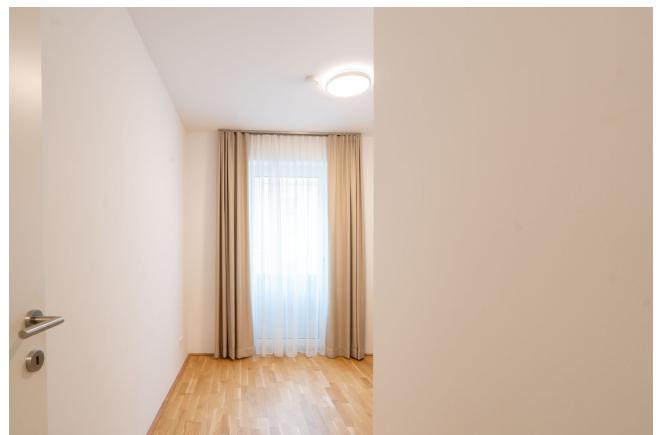


**Thomas Girkinger akad.IM**

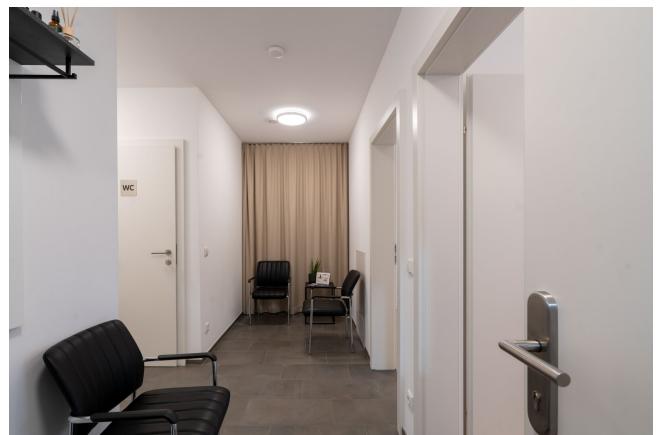
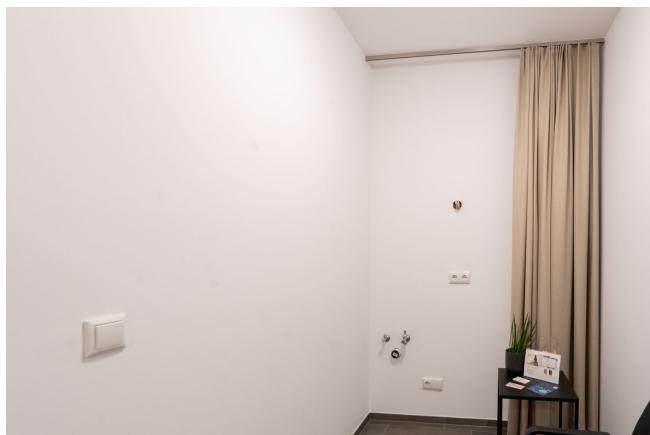
Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz



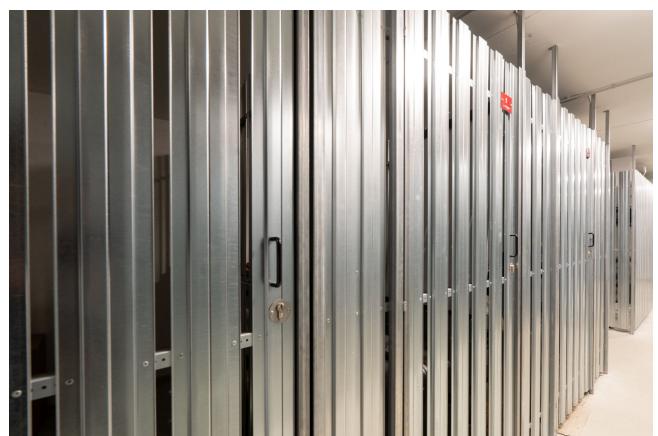
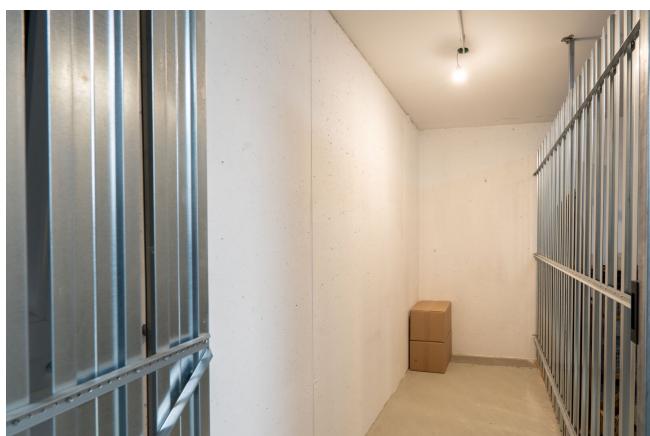


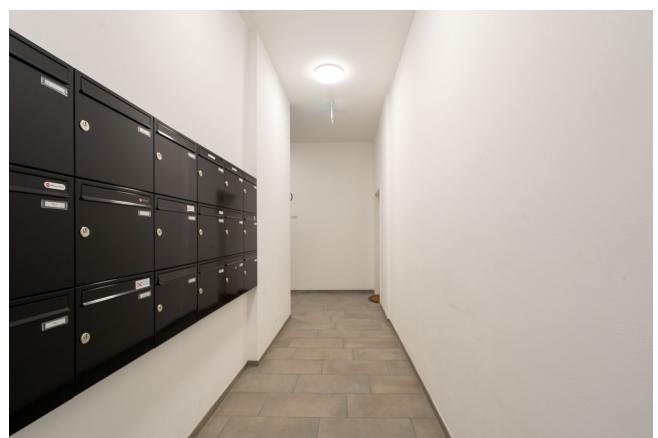






2









# **Objektbeschreibung**

## **Moderne 3-Zimmer Büro-/Praxisräumlichkeit mit Balkon zu kaufen, Nähe Hessenpark**

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer Büro- bzw. Praxisräumlichkeit mit ca. 48 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen großzügigen Balkon von ca. 14 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Freiraum bietet und sich ideal als Pausenbereich oder Rückzugsort nutzen lässt. Die zwei flexibel gestaltbaren Räume eignen sich hervorragend als Behandlungszimmer, Büroräume oder Besprechungsbereiche. Ein weiterer großzügiger Raum bietet Platz für Empfang, Wartebereich oder einen zentralen Arbeitsraum. Das Badezimmer ist gefliest und mit einer modernen Dusche ausgestattet. Die Räumlichkeiten sind mit Parkettboden versehen und werden über Fernwärme beheizt. Ein Kellerabteil sowie Fahrradabstellräume stehen ebenfalls zur Verfügung. Die Einheit wurde bisher auch als Praxis genutzt und bietet optimale Voraussetzungen für medizinische, therapeutische oder dienstleistungsorientierte Tätigkeiten sowie für moderne Bürokonzepte. Ebenso besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeit wieder als Wohnung zu nutzen.

### **Raumaufteilung**

Empfangsbereich – Büroraum 1 – Besprechungszimmer – zentraler Arbeitsraum – Bad – WC

### **Lage**

Die Lage bietet eine ausgezeichnete städtische Infrastruktur: öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Restaurants sowie Naherholungsbereiche sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig liegt die Praxis in einer angenehmen Wohngegend, die einen ausgewogenen Mix aus urbanem Leben und ruhigem Wohnkomfort bietet.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und

Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap