

**Büro/Ordination/Therapieräume Zentrum Linz  
Schillerstraße**



Innenansicht

**Objektnummer: 2086/25020**

**Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	145,92 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	145,92 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 1,76
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.030,08 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,08 €
<b>USt.:</b>	206,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



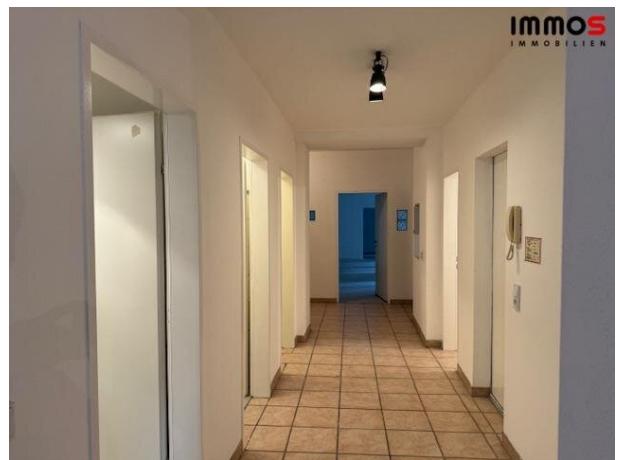
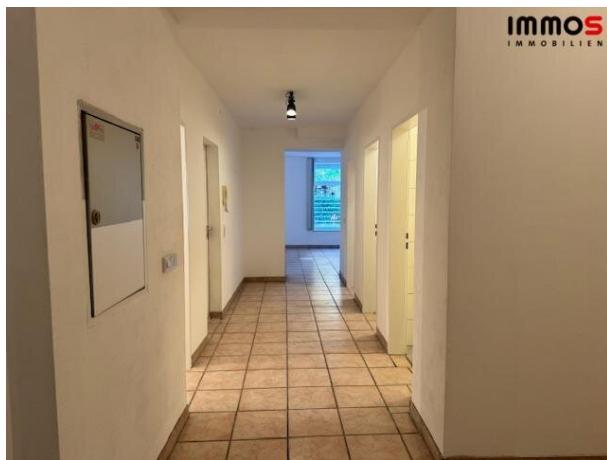
**Gerold Stadlhuber**

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber  
Goethestraße 11

**IMMOS**  
IMMOBILIEN



**IMMOS**  
IMMOBILIEN



**IMMOS**  
IMMOBILIEN



**IMMOS**  
IMMOBILIEN



**IMMOS**  
IMMOBILIEN



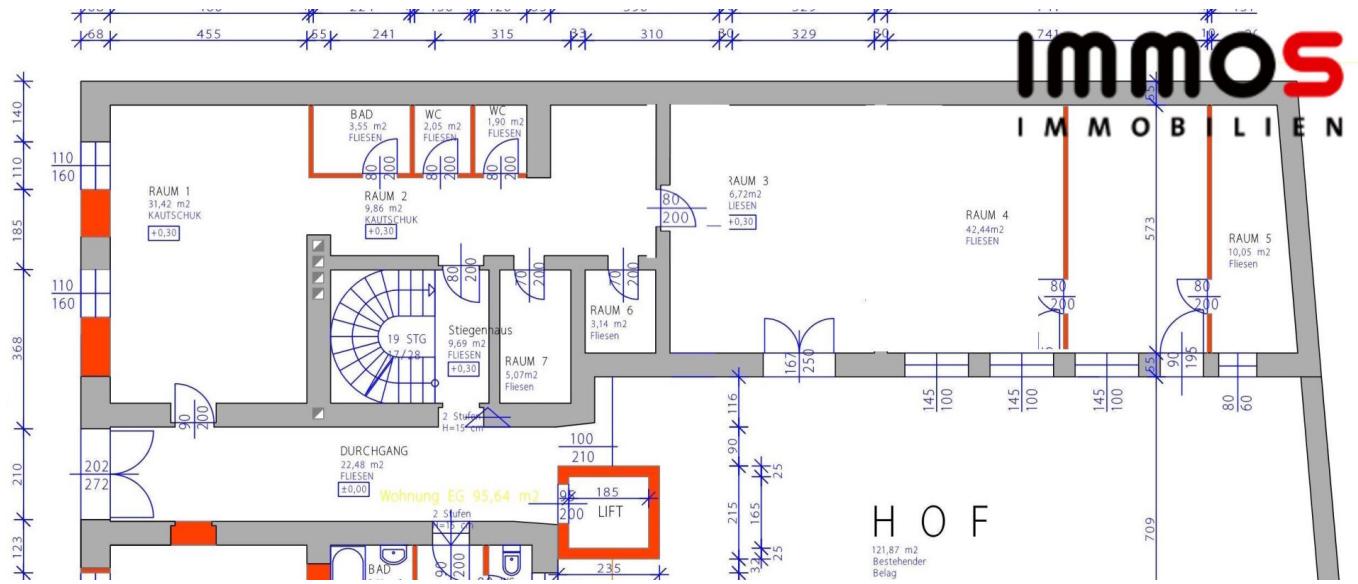
**IMMOS**  
IMMOBILIEN



**IMMOS**  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## Büro-/Therapie-/Ordinationsräumlichkeiten im Zentrum von Linz

Im Herzen von Linz, direkt in der Schillerstraße, gelangt eine vielseitig nutzbare Büro- oder Praxisfläche mit ca. 146 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss und bietet großzügige, einzeln begehbar Räume, die sich ideal für eine Ordination, Gemeinschaftspraxis, Therapieeinrichtung oder ein modernes Büro eignen.

### Highlights der Immobilie:

- Zentrale und dennoch ruhige Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Großzügige Raumauflteilung, individuell begehbar
- Innenhofbereich zur allgemeinen Nutzung
- Sonnenterrasse (gemeinschaftlich nutzbar)
- Zwei separate WC-Einheiten und Duschmöglichkeit
- Fernwärmeanschluss für effizientes Heizen
- Adaptierungsmöglichkeiten nach Absprache mit dem Vermieter
- Ab sofort verfügbar

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage in Linz und eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl an umliegenden Einrichtungen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Unser Angebot ist kostenlos und unverbindlich. Sämtliche Angaben wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Eine Änderung des Angebots und eine Zwischenvermietung sind vorbehalten. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verweisen wir auf die geltende Immobilienmaklerverordnung.

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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **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 <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap