

## Neuwertige Bürofläche in Linz Nähe Dynatrace



Außenansicht

**Objektnummer: 2086/25031**

**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>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	66,90 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	66,90 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaltmiete (netto)</b>	502,00 €
<b>Kaltmiete</b>	692,67 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,67 €
<b>Heizkosten:</b>	90,32 €
<b>USt.:</b>	156,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

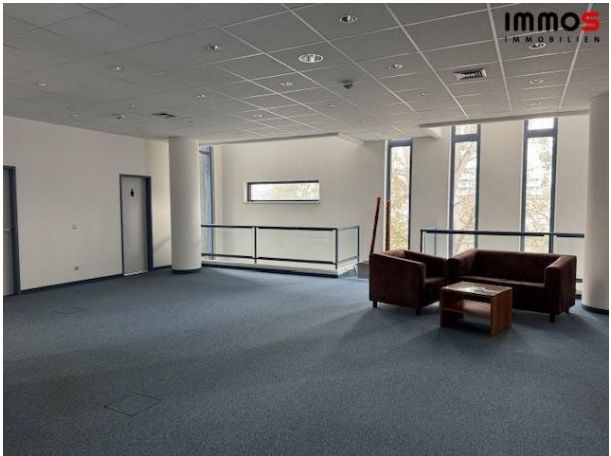
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerold Stadlhuber**

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber  
Goethestraße 11  
4020 Linz









Leersteigeleitung

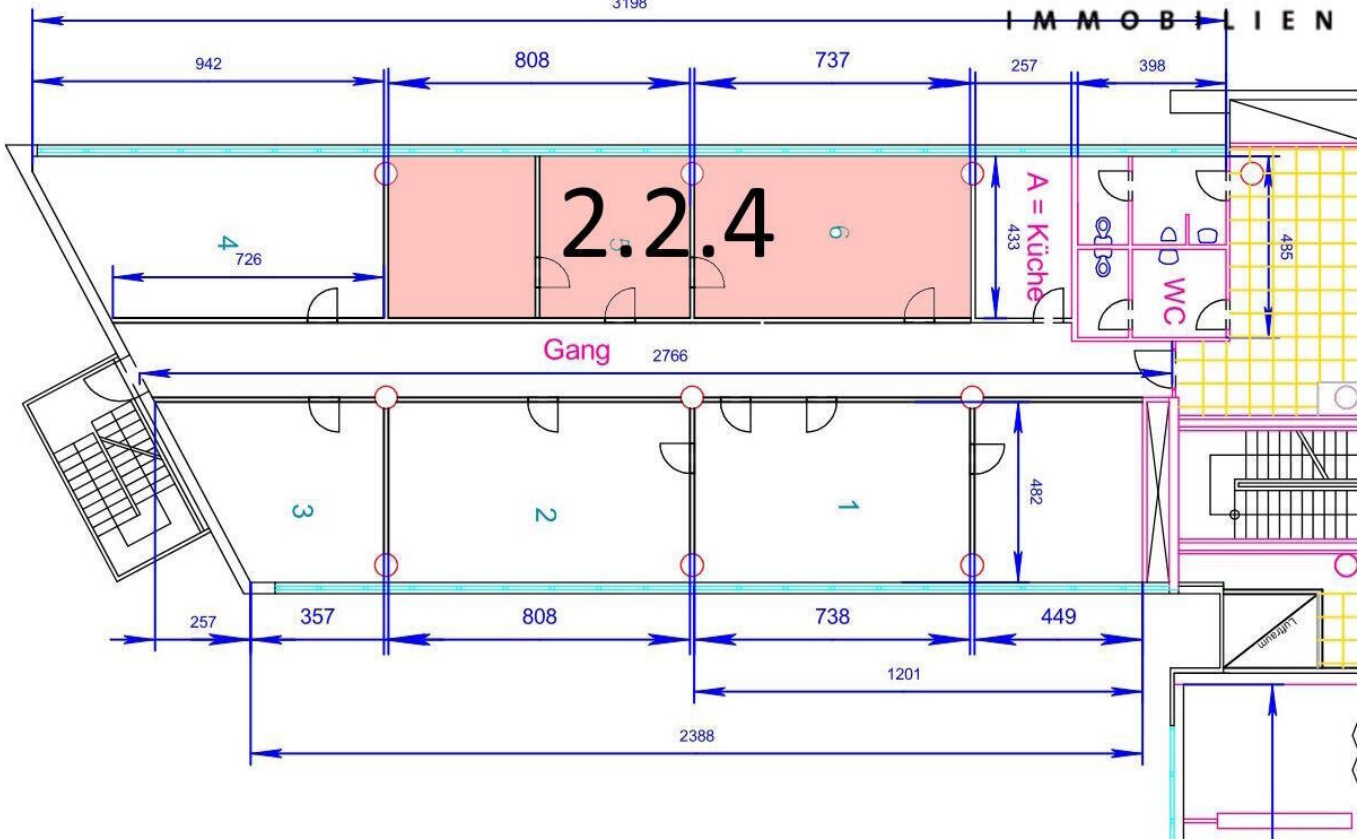


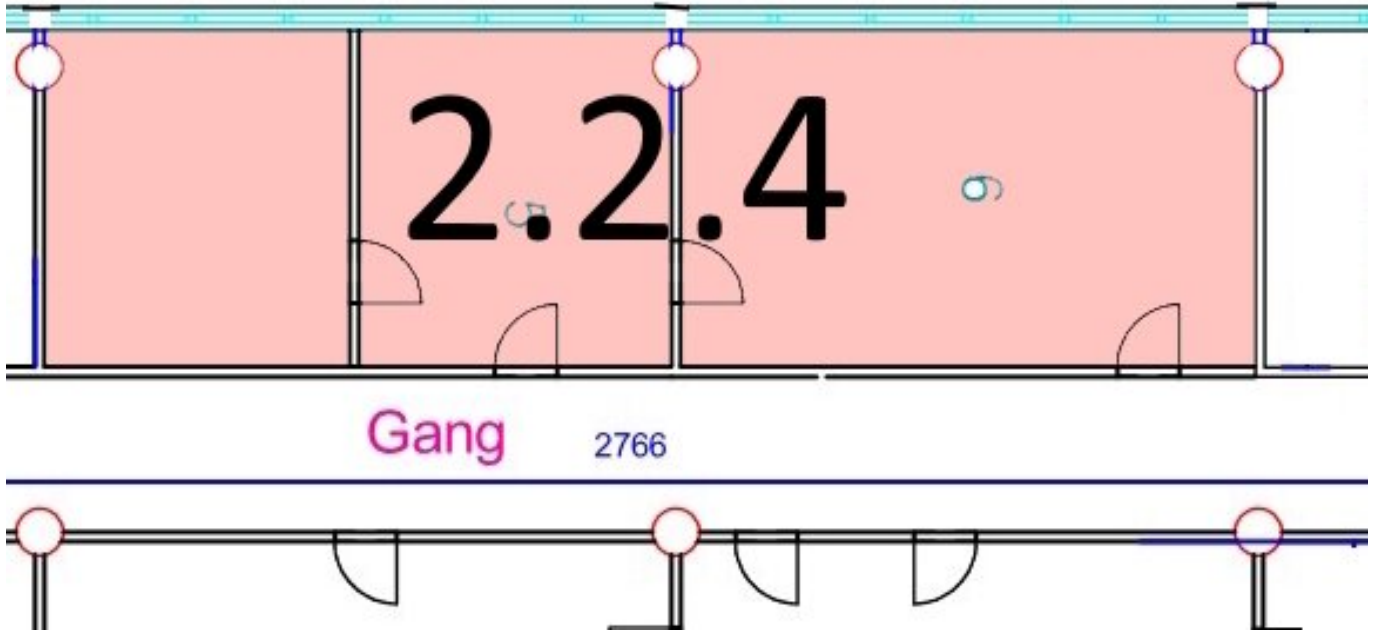
# BAUTEIL 2

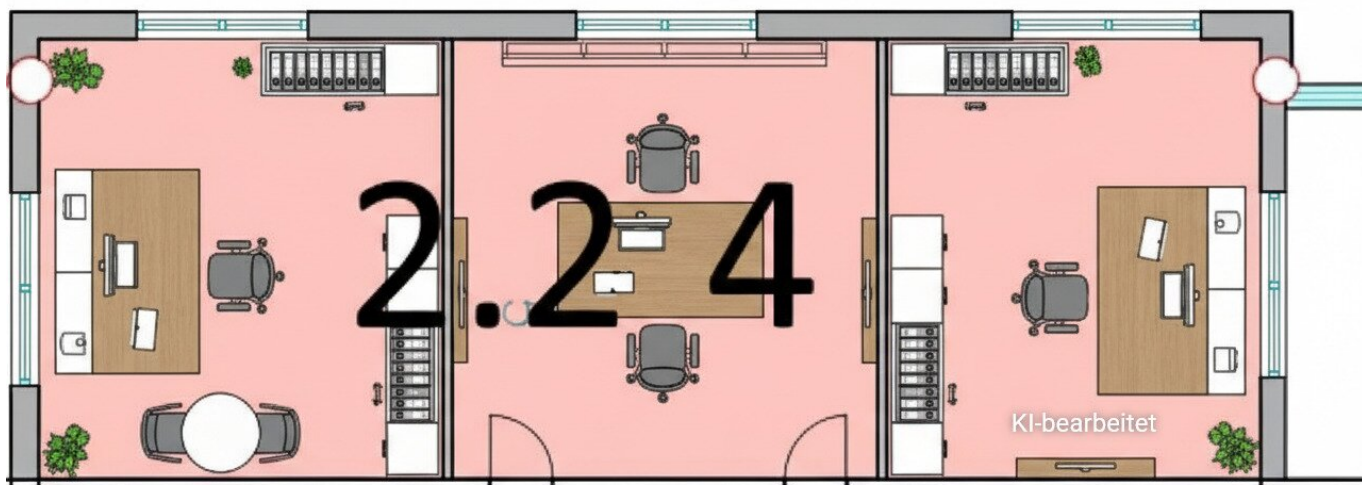
3198

# IMMO S

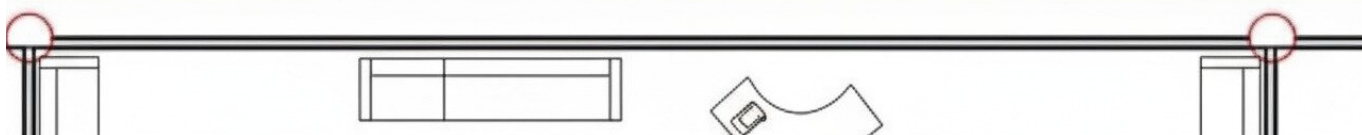
IMMOBILIEN







Gang 2766



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Büro- oder Praxisfläche im Herzen von Linz, Oberösterreich! Diese neuwertige Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch alle Annehmlichkeiten, die Sie für einen erfolgreichen Arbeitsalltag benötigen.

Die Bürofläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Gebäudes und ist ideal für verschiedene Nutzungen, sei es als Büro oder als Praxis. Profitieren Sie von einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der aufstrebendsten Städte Österreichs.

Gestalten Sie Ihre Arbeitsumgebung nach Ihren Vorstellungen! Der ausgeklügelte Grundriss dieser Fläche ermöglicht eine flexible Raumgestaltung, während der hochwertige Doppelboden und der pflegeleichte Kunststoffboden sowohl Komfort als auch Funktionalität bieten. Die beiden WCs sorgen für zusätzlichen Komfort, und dank des Personenaufzugs gelangen Sie und Ihre Kunden mühelos in die 2. Etage.

Ein besonderes Highlight dieser Bürofläche ist der atemberaubende Ausblick. Genießen Sie den Stadtblick und den Fernblick, der Ihnen täglich neue Inspiration und Motivation bietet. Die hervorragende technische Ausstattung, inklusive DV-Verkabelung, sorgt dafür, dass Sie in der digitalen Welt stets auf dem neuesten Stand sind. Die Zentralheizung und die Fernwärme garantieren ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar! Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, Bahnhof und Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe. Das bedeutet für Sie und Ihre Mitarbeiter eine stressfreie Anreise und optimale Erreichbarkeit für Ihre Kunden.

Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den Alltag benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Universität, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist in kurzer Zeit erreichbar. So können Sie sich ganz auf Ihre Arbeit konzentrieren, ohne lange Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre neue Büro- oder Praxisfläche in Linz zu mieten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem perfekten Standort, der Ihnen sowohl beruflich als auch persönlich zahlreiche Vorteile bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap