

**Neuwertiges günstige Büroflächen in Linz mit Terrasse -  
Donaulände - Nähe Dynatrace!**



Außenansicht

**Objektnummer: 2086/25028**

**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>	121,28 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	121,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaltmiete (netto)</b>	727,68 €
<b>Kaltmiete</b>	1.071,01 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	343,33 €
<b>Heizkosten:</b>	170,45 €
<b>USt.:</b>	248,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerold Stadlhuber**

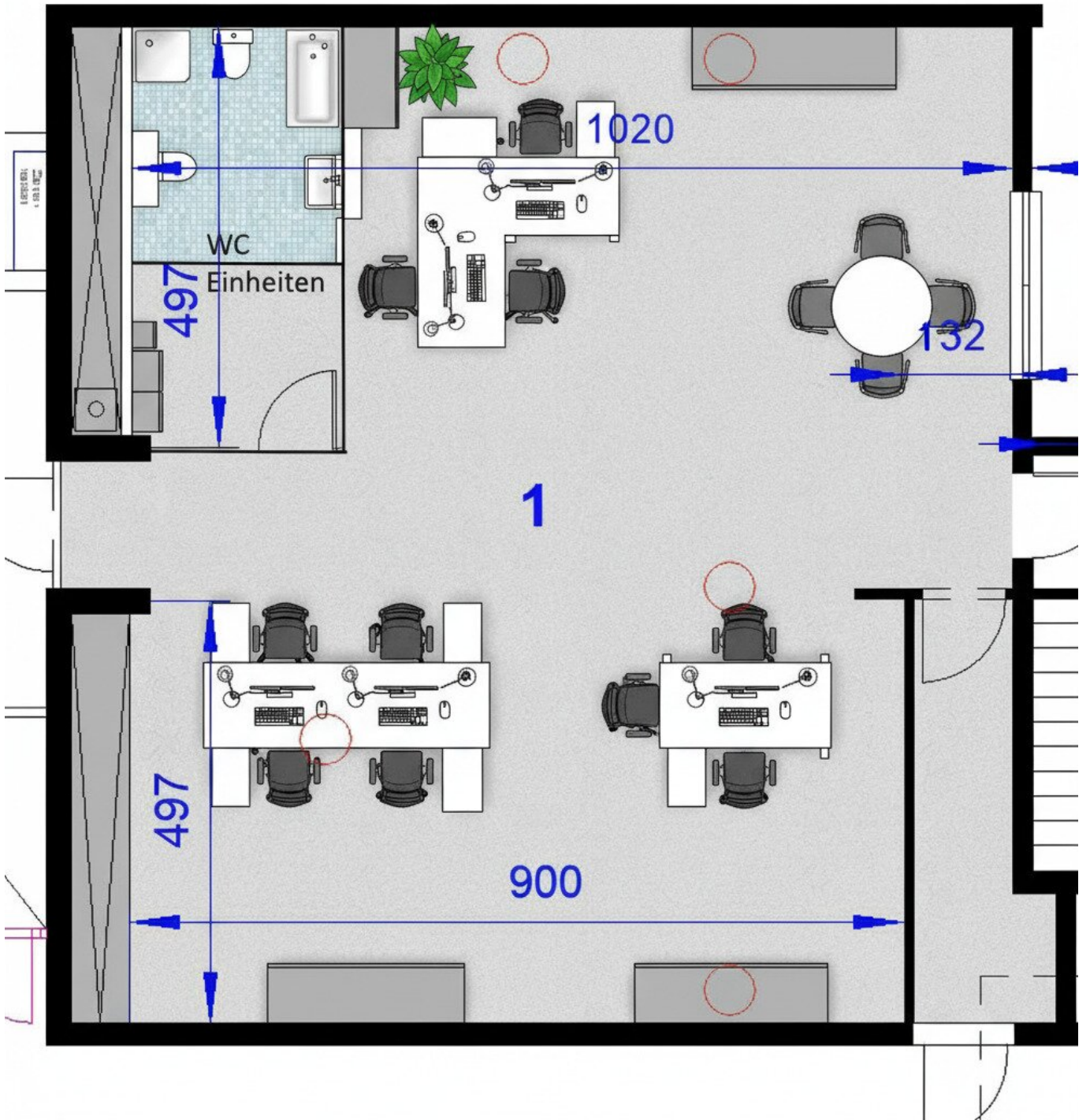
IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

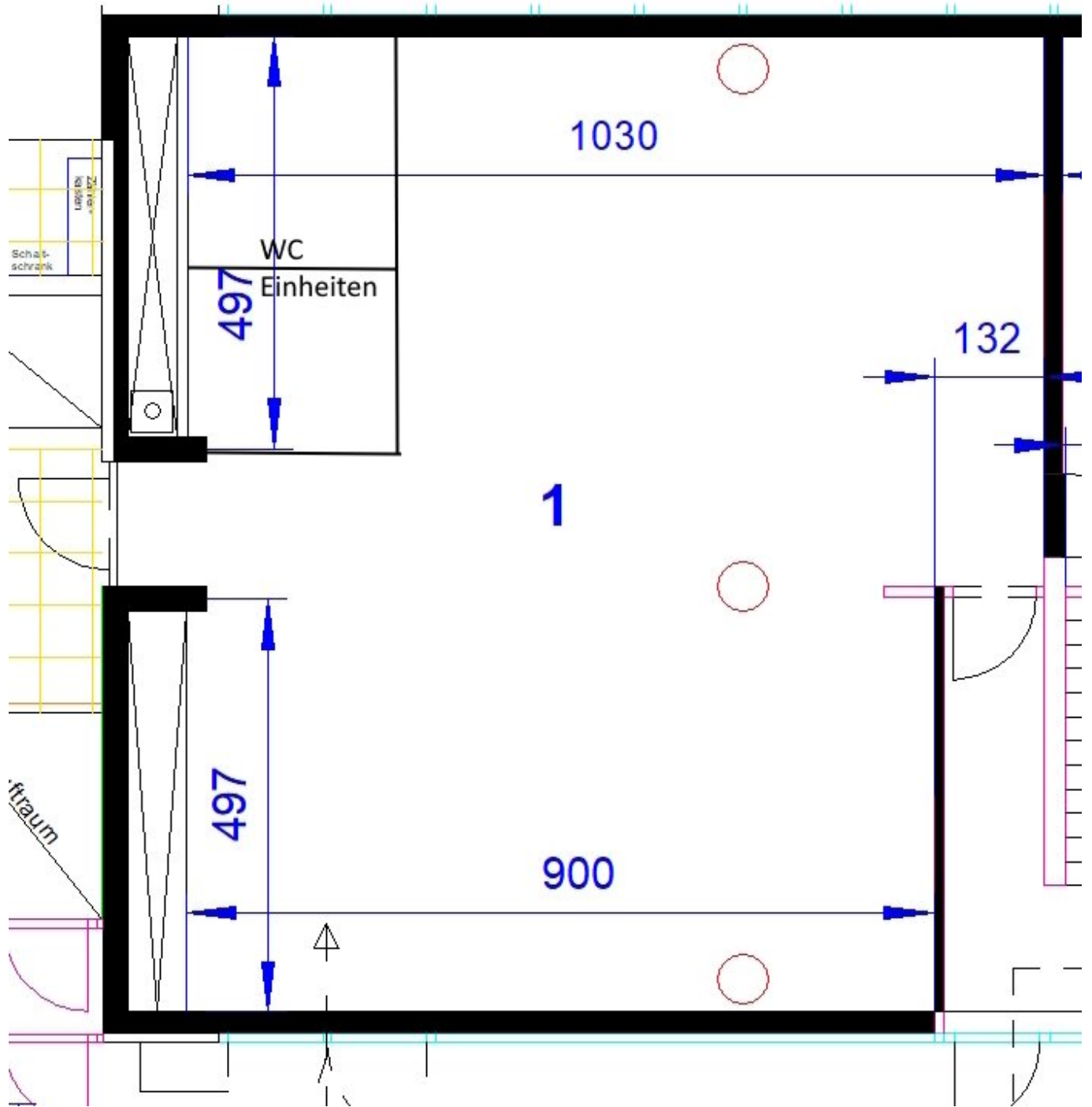


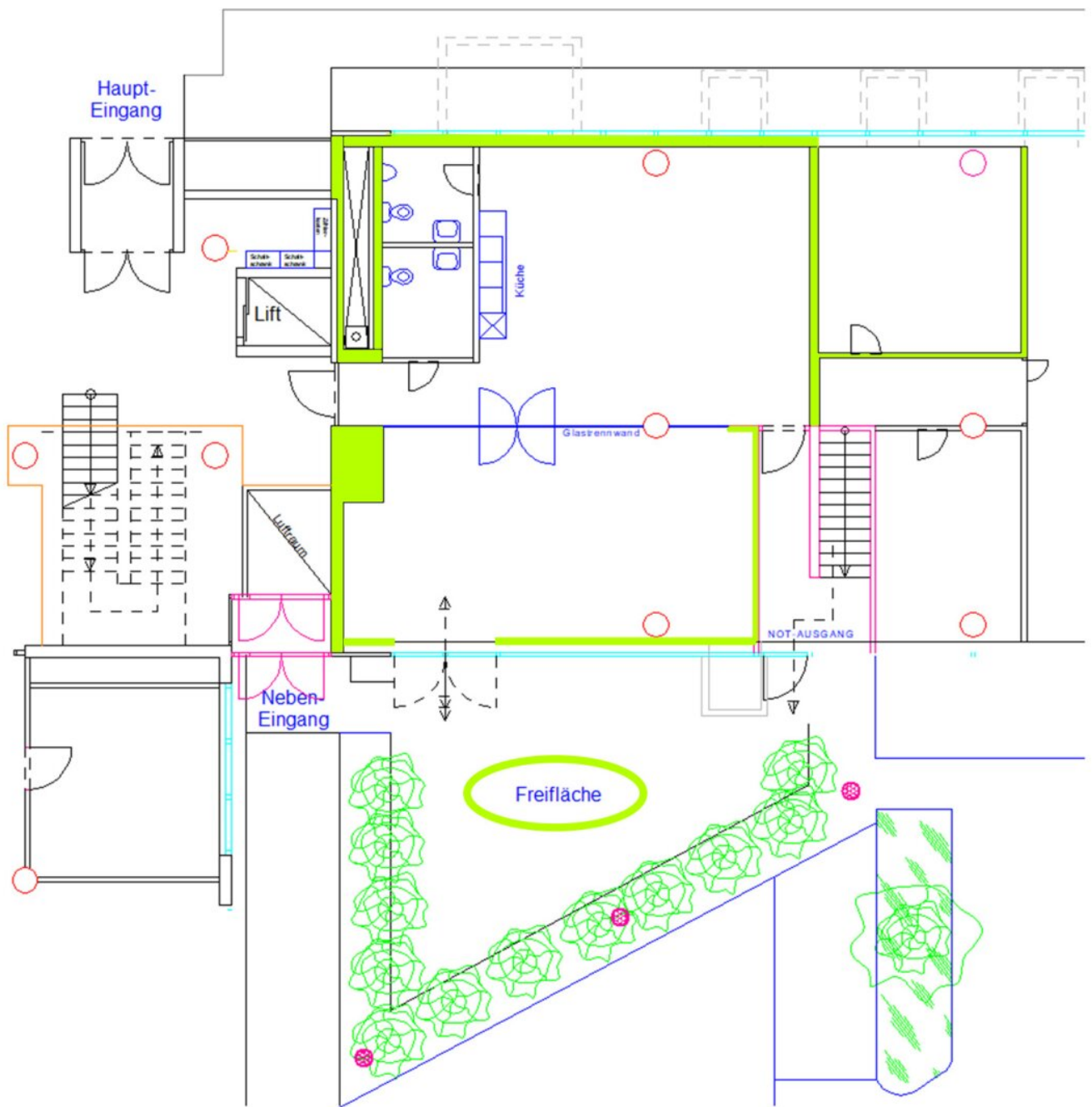


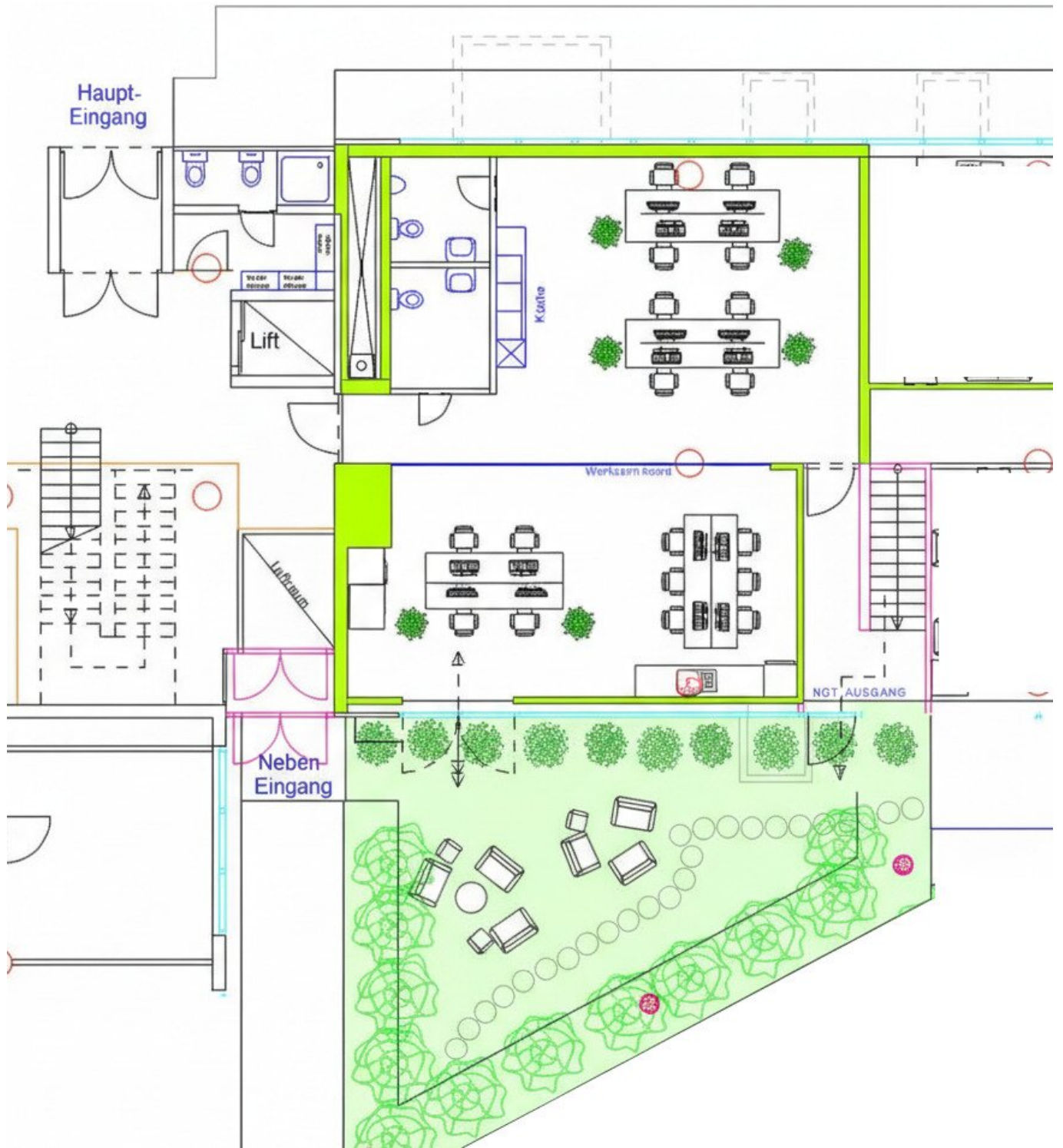












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro- oder Praxisraum in der pulsierenden Stadt Linz! Diese neuwertige Bürofläche im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur ein modernes Arbeitsumfeld, sondern auch eine ideale Lage im Herzen von Oberösterreich.

Mit einer großzügigen Fläche von 121,28 m<sup>2</sup> und zwei hellen, gut geschnittenen Zimmern bietet dieser Raum ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, sowohl einen Empfangsbereich als auch einen komfortablen Arbeitsbereich zu gestalten.

Genießen Sie den Blick auf die Stadt und die umliegende grüne Natur von Ihrer eigenen Terrasse aus. Der Außenbereich lädt dazu ein, in den Pausen frische Luft zu schnappen oder informelle Meetings im Freien abzuhalten.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Mit einem Doppelboden, der Ihnen eine flexible Gestaltung Ihrer EDV- und DV-Verkabelung ermöglicht, sowie einer modernen Fußbodenheizung und Fernwärme, genießen Sie höchsten Komfort bei der Nutzung Ihrer neuen Räumlichkeiten. Die zentrale Heizungsanlage sorgt zudem für eine angenehme Atmosphäre, egal zu welcher Jahreszeit. Ein Wachdienst sorgt für zusätzliche Sicherheit und ein gutes Gefühl, während Sie sich auf Ihr Geschäft konzentrieren können.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Ob Bus, Bahnhof oder Autobahnanschluss – Sie erreichen alle wichtigen Punkte schnell und unkompliziert. Ihre Kunden und Mitarbeiter werden es Ihnen danken, dass sie so unkompliziert zu Ihnen gelangen können.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihren Arbeitsalltag erleichtern. Ärzte, Apotheken, Kindergarten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sind Supermärkte und eine Bäckerei in kurzer Distanz zu erreichen.

Diese erstklassige Bürofläche ist eine attraktive Investition in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Chance und verwandeln Sie diesen Raum in Ihr neues berufliches Zuhause. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihr perfekter Arbeitsplatz in Linz wartet auf Sie!

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