

**Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - vielseitige
Fläche in Linz/Ebelsberg – klimatisiert & flexibel nutzbar**



Objektnummer: 1937/7645957

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Panholzerweg 1
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Nutzfläche:	211,63 m ²
Heizwärmebedarf:	84,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,45
Kaltmiete (netto)	1.650,71 €
Kaltmiete	2.240,71 €
Betriebskosten:	590,00 €
Heizkosten:	150,00 €
USt.:	478,14 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten

Ihr Ansprechpartner

Michaela Hochreiter

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Europaplatz 4
4020 Linz

T +43 732 605533 364
H +43 664 8185330

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Diese moderne und klimatisierte Fläche mit ca. 211,63 m² bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Geschäftsideen. Die Einheit befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes in attraktiver Lage von Linz/Ebelsberg und überzeugt durch helle Räumlichkeiten, eine flexible Raumaufteilung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Ob modernes Büro, Praxis, Studio, kreativer Arbeitsplatz oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Fläche lässt sich individuell gestalten und an verschiedenste Nutzungskonzepte anpassen. Durch die großzügige Raumstruktur entsteht ein angenehmes Arbeitsumfeld mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner. Zusätzlich können Tiefgaragenplätze angemietet werden.

Die klimatisierten Räumlichkeiten sorgen auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima und bieten optimale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten und professionelle Kundenbetreuung.

Highlights:

- ca. 211,63 m² Nutzfläche
- klimatisierte Gewerbefläche
- flexible Raumaufteilung
- helle und freundliche Räumlichkeiten
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Lift vorhanden

- Tiefgaragenplätze anmietbar
- ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung
- modernes und professionelles Arbeitsumfeld
- attraktiver Standort in Linz/Ebelsberg
- ab sofort verfügbar

Mögliche Nutzungskonzepte:

- Bürofläche für Unternehmen oder Start-ups
- Gemeinschaftsbüro / Co-Working
- Steuerberatung / Kanzlei / Unternehmensberatung
- Gemeinschaftspraxis oder Therapieräume
- Yoga-, Pilates- oder Bewegungsstudio
- Kosmetik-, Beauty- oder Wellnessbereich
- Schulungs- und Seminarflächen
- Kreativstudio / Agentur
- Architektur- oder Planungsbüro

- Gesundheits- und Behandlungszentrum
- Kombination aus Arbeiten und Besprechungsbereichen unter einem Dach

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine moderne Gewerbefläche mit viel Potenzial in attraktiver Lage von Linz/Ebelsberg.

Stromkosten werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Interessiert? Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Michaela Hochreiter, MBA unter +43 664 8185 330 oder michaela.hochreiter@arev.at gerne zur Verfügung. Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.arev.at. Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos.

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 <75m

Apotheke <275m

Krankenhaus <4.325m

Klinik <2.725m

Kinder & Schulen

Kindergarten <525m

Schule <575m

Universität <5.125m
Höhere Schule <6.700m

Nahversorgung

Supermarkt <450m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <3.150m

Sonstige

Bank <225m
Geldautomat <1.225m
Post <1.250m
Polizei <1.275m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <1.625m
Autobahnanschluss <2.175m
Flughafen <5.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap