

**Moderne günstige Büroräume in Linz: 149,9 m<sup>2</sup>, neuwertig,  
Top-Ausstattung!**



Außenansicht

**Objektnummer: 2086/25025**

**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>	149,90 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	149,90 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaltmiete (netto)</b>	899,40 €
<b>Kaltmiete</b>	1.323,76 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	424,36 €
<b>Heizkosten:</b>	210,68 €
<b>USt.:</b>	306,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



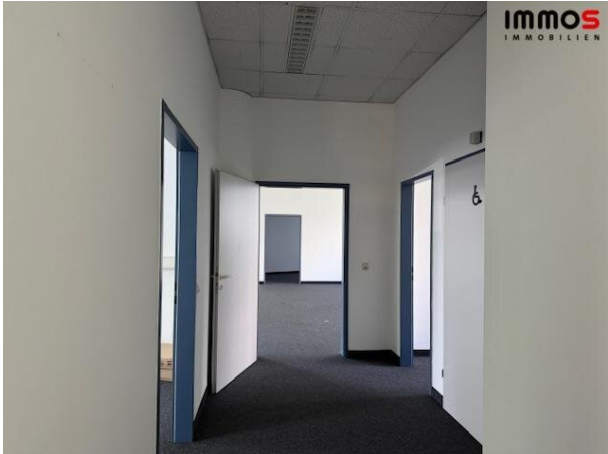
**Gerold Stadlhuber**

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber  
Goethestraße 11  
4020 Linz





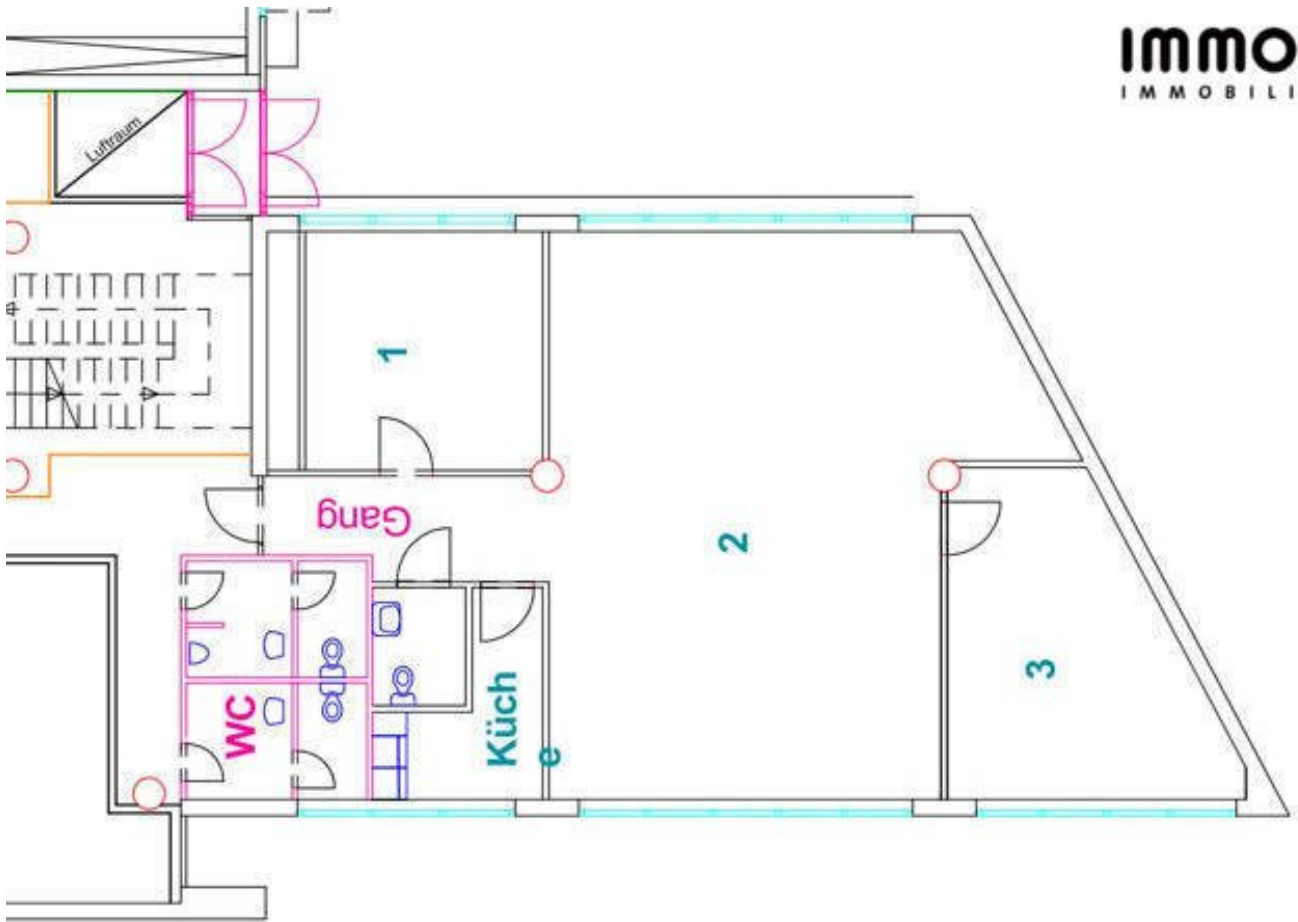


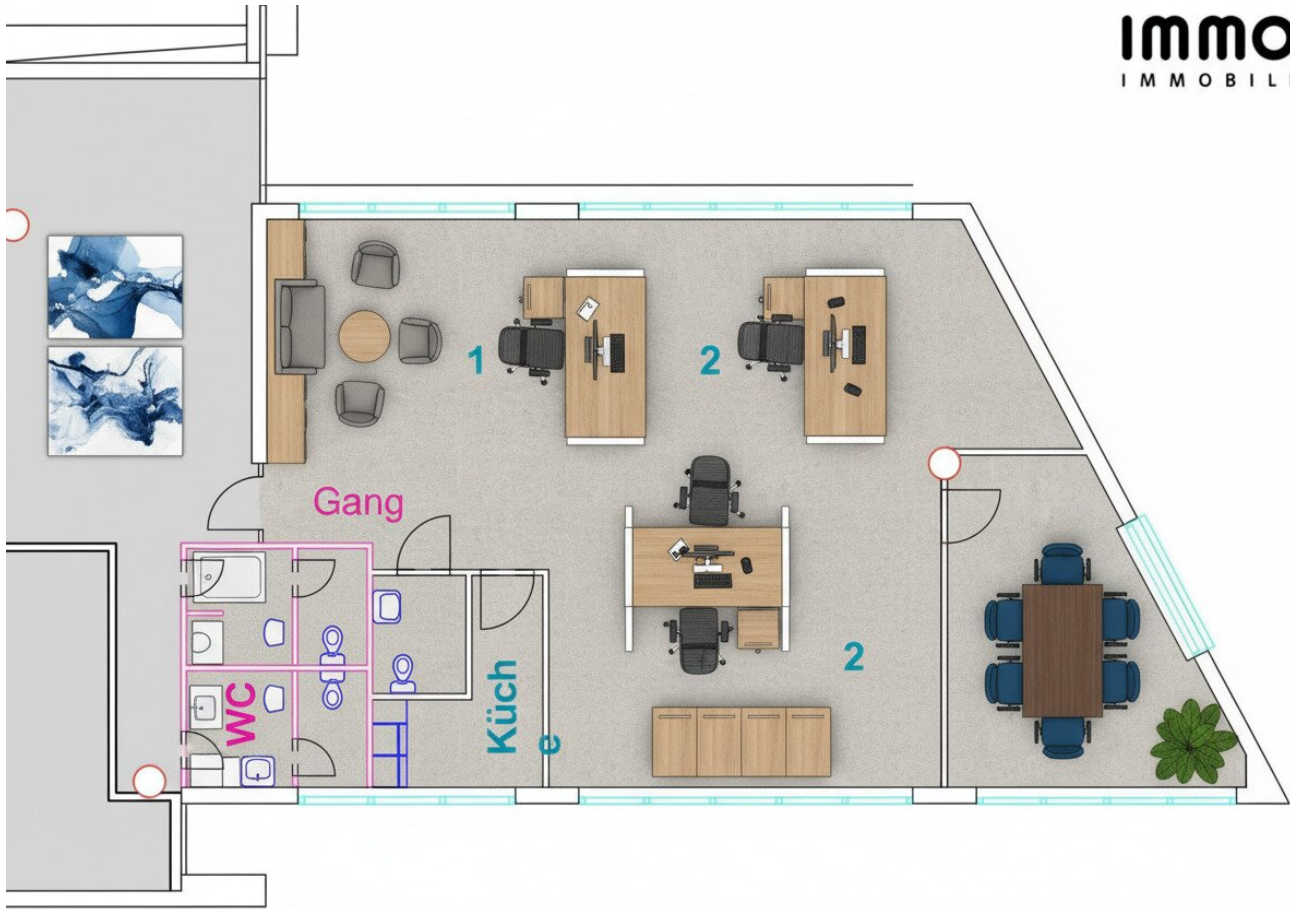












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Geschäftszentrale im Herzen von Linz!

Diese beeindruckende Büro- oder Praxisfläche mit einer großzügigen Fläche von 149,9 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines neuwertigen Gebäudes und bietet Ihnen die perfekte Grundlage für Ihr Unternehmen. Ob Sie eine Praxisräume, ein Büro für Ihr kreatives Team oder ein modernes Arbeitsumfeld suchen, hier sind Sie genau richtig.

Die günstige monatlich Gesamtmiete ermöglicht es Ihnen, in einem erstklassigen Standort zu agieren, ohne Ihr Budget zu sprengen. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre attraktive Lage, sondern auch durch ihre hochwertigen Ausstattungsmerkmale.

Genießen Sie den weitläufigen Grünblick, der Ihnen und Ihren Mitarbeitern eine angenehme Arbeitsatmosphäre bietet. Die Räumlichkeiten sind mit einem Doppelboden und einem strapazierfähigen Kunststoffboden ausgestattet, die für eine optimale Nutzung der Fläche sorgen. Die moderne Fernwärme und die Zentralheizung garantieren ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Für Ihre Kunden und Mitarbeiter stehen insgesamt vier Stellplätze zur Verfügung, was Ihnen eine bequeme Anreise und eine stressfreie Parkmöglichkeit bietet. Darüber hinaus sind drei WCs in der Immobilie vorhanden, was den Komfort und die Funktionalität weiter erhöht.

Die technischen Ausstattungsmerkmale sind ebenfalls auf dem neuesten Stand: Ein Lastenaufzug und ein Personenaufzug sorgen für eine barrierefreie Erreichbarkeit, während die DV-/EDV-Verkabelung für eine optimale digitale Anbindung sorgt. Zudem ist die Immobilie mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet, sodass Sie Ihren Kunden ein modernes und vernetztes Erlebnis bieten können.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, der Bahnhof sowie der Autobahnanschluss, die Ihnen und Ihren Klienten eine hervorragende Erreichbarkeit garantieren.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die Ihren Arbeitsalltag erleichtern. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen und Universitäten befinden sich in der Nähe, ebenso wie Supermärkte und Bäckereien. So haben Sie alles, was Sie benötigen, direkt vor der Tür.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Vision in Linz zu verwirklichen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieser einzigartigen Büro- oder Praxisfläche. Lassen Sie Ihren Geschäftserfolg in einem inspirierenden Umfeld wachsen!

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