

**Flexible Lager-, Büro- oder Praxisflächen – auch  
zimmerweise mietbar**



**Objektnummer: 7834/324**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobroker GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

T +43 732 29 99 27  
H +43 676 81419652

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





IB  
IMMOBROKER



IB  
IMMOBROKER



IB  
IMMOBROKER



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen vielseitig nutzbare **Lager-, Büro- bzw. Praxisräumlichkeiten** im **1. Obergeschoss (ohne Lift)** eines gepflegten Gebäudes. Die Gesamtfläche beträgt **bis zu ca. 135 m<sup>2</sup>** und kann **flexibel aufgeteilt** werden – eine **zimmerweise Anmietung** ist ebenso möglich wie die Nutzung im **Shared-Office-Konzept**.

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für **Büros, Praxen, Beratungsstellen, Start-ups oder selbstständige Dienstleister**, die eine anpassbare und wirtschaftliche Lösung suchen.

Ein Teil der Flächen ist **renovierungsbedürftig**, wodurch individuelle Gestaltungs- und Anpassungsmöglichkeiten gegeben sind. **WC-Anlagen sowie eine Teeküche** stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

## Highlights auf einen Blick:

- Büro-/Praxisvermietung
- Gesamtfläche bis ca. **135 m<sup>2</sup>**
- **Zimmerweise Anmietung möglich**
- **Shared-Office-Konzept realisierbar**
- **1. OG ohne Lift**
- **WC-Anlagen und Teeküche vorhanden**
- Teilweise **renovierungsbedürftig**
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten

## Mietpreis:

Der Preis richtet sich **nach der gewünschten Fläche bzw. Zimmeranzahl** und wird **individuell mit den Vermieter vereinbart**.

Gerne stehen wir für weitere Informationen, Grundrissdetails oder eine Besichtigung zur

Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap