

**Schillerstraße – Modern sanierte Büro-/Praxisfläche in  
zentraler Linzer Lage zu mieten!**



**Objektnummer: 5950/4441**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Nutzfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,37
<b>Kaltmiete (netto)</b>	590,00 €
<b>Kaltmiete</b>	705,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,00 €
<b>USt.:</b>	129,50 €

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Girkinger akad.IM

Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

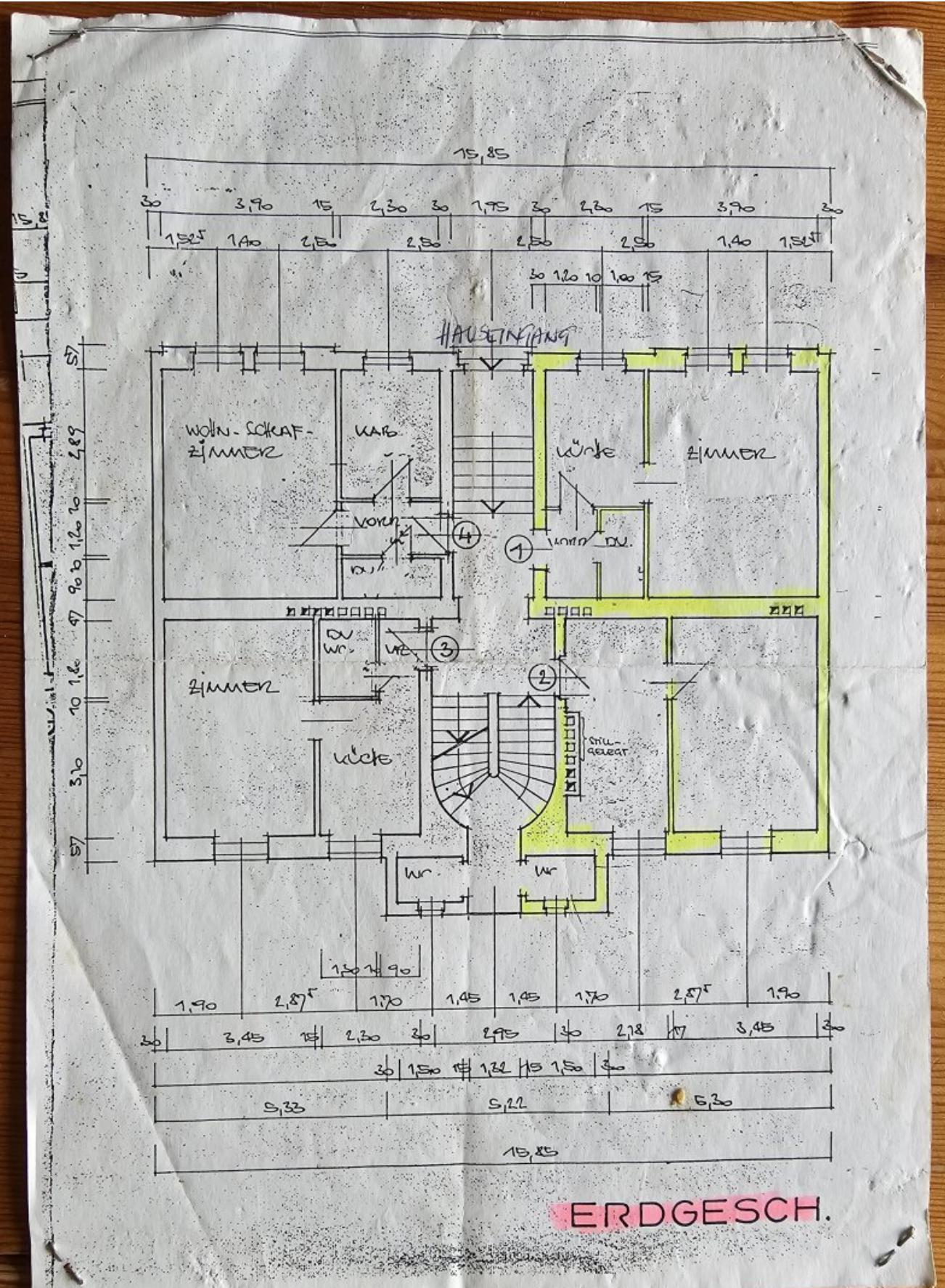
T +43 732 77 52 00  
H +43 664 386 26 80

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









# Objektbeschreibung

## **Schillerstraße – Modern sanierte Büro-/Praxisfläche in zentraler Linzer Lage zu mieten!**

Diese rund 35 m<sup>2</sup> große Einheit befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses und wurde kürzlich umfassend saniert. Sie überzeugt durch ein modernes, helles Design und ist ideal für eine Einzelpraxis oder ein kleines Büro. Eine neue Einbauküche wird aktuell installiert und rundet den hochwertigen Gesamteindruck ab. Beheizt wird die Fläche mittels Gastherme. Ein Kellerabteil ist im Mietumfang inkludiert.

Die zentrale Lage ist besonders attraktiv: In nur etwa sechs Gehminuten erreichen Sie sowohl die Landstraße als auch den beliebten Südbahnhofmarkt. Optimale Infrastruktur und ein urbanes Umfeld machen diese Fläche perfekt für Berufstätige, Therapeuten oder Selbständige, die eine zentrale, hochwertige Arbeitsumgebung suchen.

### **Lage**

Die Praxis liegt in zentraler Lage von Linz und überzeugt durch die hervorragende Erreichbarkeit sowie die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap