

## **Kleines Geschäftslokal, ehemaliger Friseur - perfekt für Barber**



**Objektnummer: 6196/417**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Ausstellungsfläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Nutzfläche:</b>	76,85 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	541,27 €
<b>Kaltmiete</b>	767,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,94 €
<b>USt.:</b>	153,44 €

## Ihr Ansprechpartner

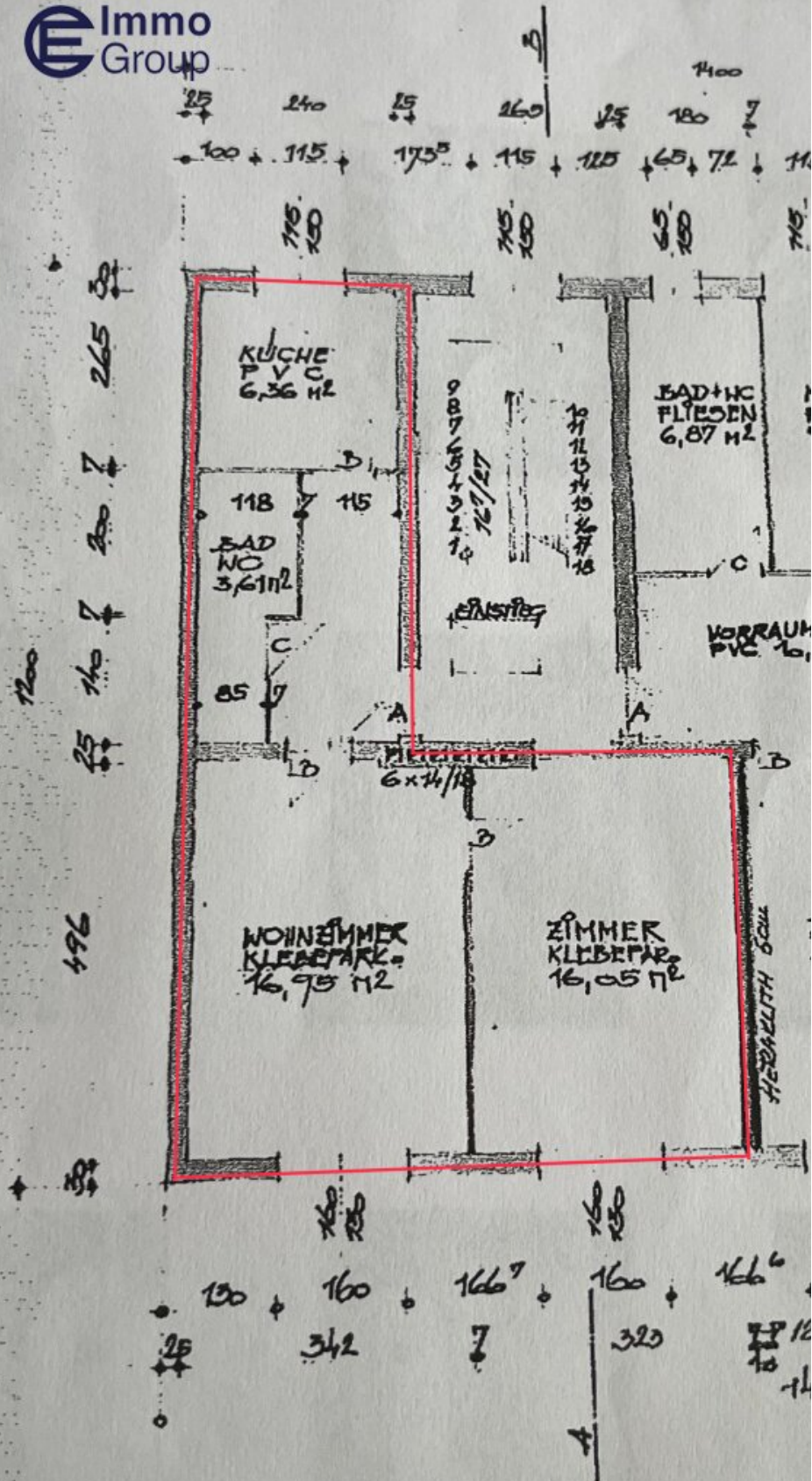
### **Michelle Wendler**

CE Immo Group GmbH  
Ringstraße 28  
4600 Wels

T +43 7242 214 057

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





## Objektbeschreibung

Dieses **kompakte und gut geschnittene Geschäftslokal** eignet sich ideal als Büro, Praxisraum oder kleines Dienstleistungsunternehmen. Die Räumlichkeiten überzeugen durch eine funktionale Aufteilung und ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Der helle Hauptraum bietet ausreichend Platz und kann flexibel genutzt werden. Große Fenster sorgen für gute Sichtbarkeit sowie natürliches Tageslicht.

Die Lage punktet durch eine gute Erreichbarkeit und Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Nahversorger befinden sich in der Nähe, wodurch sowohl Kunden als auch Mitarbeiter von einer optimalen Anbindung profitieren.

Dieses Objekt ist ideal für Selbstständige, Start-ups oder kleine Unternehmen, die einen überschaubaren, gut gelegenen Standort suchen.

Unsere Immobilien sind [vonhausausbesser.at](https://www.vonhausausbesser.at) - schau vorbei!

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap