

## **LINZ: Repräsentativer Altbau für Büro/Praxis**



Büro/Praxis 2

**Objektnummer: 7582/233745**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4020 Linz             |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 221,00 m²             |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                     |
| <b>WC:</b>                           | 2                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 136,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,79                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.094,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.624,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 530,00 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 362,40 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Nowak**

Penz Immobilien GmbH  
Domgasse 5  
4020 LINZ







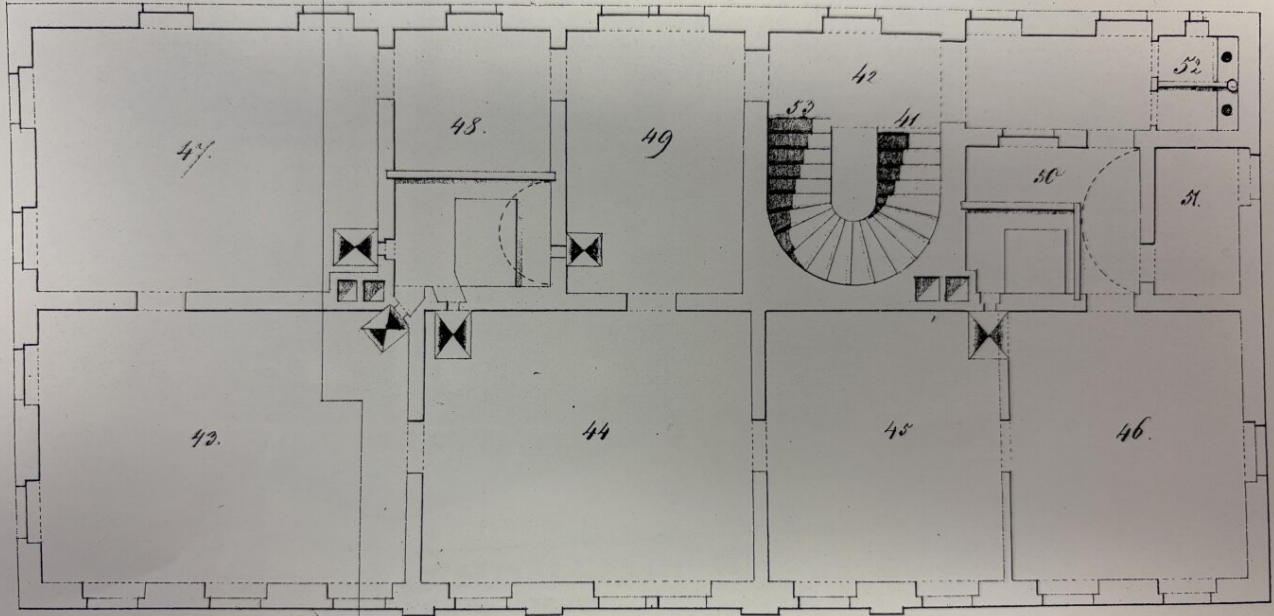








*Profil*



*Grand des 2ten Stockes.*



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen herrschaftlichen Büro- oder Praxisfläche. Diese attraktive Immobilie präsentiert sich auf großzügigen 222 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen alles, was Sie für eine erfolgreiche berufliche Tätigkeit benötigen.

Die modernisierte Fläche überzeugt durch eine harmonische Kombination aus Funktionalität und Stil. Hier finden Sie eine ansprechende Atmosphäre, die sowohl Mitarbeiter als auch Kunden willkommen heißt.

Genießen Sie den Blick auf die Stadt und die umliegende Natur von Ihrem eigenen Südbalkon oder der Terrasse. Diese Außenbereiche laden zum Verweilen ein und bieten Ihnen einen perfekten Rückzugsort während der Pausen. Der angrenzende Garten ergänzt diese Oase und sorgt für eine entspannte Atmosphäre.

Die Räumlichkeiten sind durchdacht gestaltet und verfügen über zwei WCs sowie zwei Bäder, die für zusätzlichen Komfort sorgen. Hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkett vereinen sich mit modernen Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung und einem Kamin. Die Einbauküche ist ideal für die Zubereitung von Snacks und Getränken während Ihrer Arbeitstage.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob Bus, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie und Ihre Kunden erreichen die Immobilie mühelos. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem verschiedene wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Supermärkte, Bäckereien und Schulen. Diese zentrale Lage macht es leicht, alltägliche Besorgungen zu erledigen und sorgt für eine optimale Erreichbarkeit Ihrer Praxis oder Ihres Büros.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese Büro- oder Praxisfläche in Linz bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Komfort und einer attraktiven Lage. Entfalten Sie Ihr Geschäft in einer inspirierenden Umgebung und profitieren Sie von einem Umfeld, das Wachstum und Erfolg fördert.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penzimmobilien.at>

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap