

# **Großzügige Praxis-/Ordinationsfläche in zentraler Lage zu vermieten**



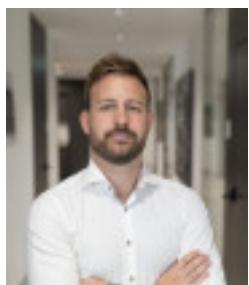
**Objektnummer: 1927/46**

**Eine Immobilie von 100pro Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Nutzfläche:</b>	142,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.910,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.197,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	287,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
7.911,07 € inkl. 20% USt.	

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Stadler

100pro Immobilien GmbH  
Wegscheider Straße 26  
4020 Linz

T +43 732 272408

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur















# Objektbeschreibung

Diese helle, ruhige und großzügige Praxis bietet ideale Bedingungen für medizinische und therapeutische Dienstleistungen.

Sie befindet sich in einem Stadthaus mit bereits vier vorhandenen Ordinationen und überzeugt durch ihre hervorragende Lage sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights der Ordination:

- 4,5 Zimmer mit möblierter Küche (ohne Ablöse)
- großer Außenfläche zum Entspannen oder Verschnaufen
- Nutzfläche: ca. 142,87 m<sup>2</sup>
- Durchdachte optimale Raumaufteilung, effizientes Arbeiten in stilvollem Ambiente
- Vielseitige Nutzung, Flexible Gestaltung
- Adaptionen nach Ihren Wünschen möglich
- Barrierefrei, stufenloser Zugang + Lift/Aufzug
- Moderne Sanitäreinrichtungen: Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Abstellraum und Kellerabteil vorhanden
- begrünter Innenhof für erholsame Pausen

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  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap