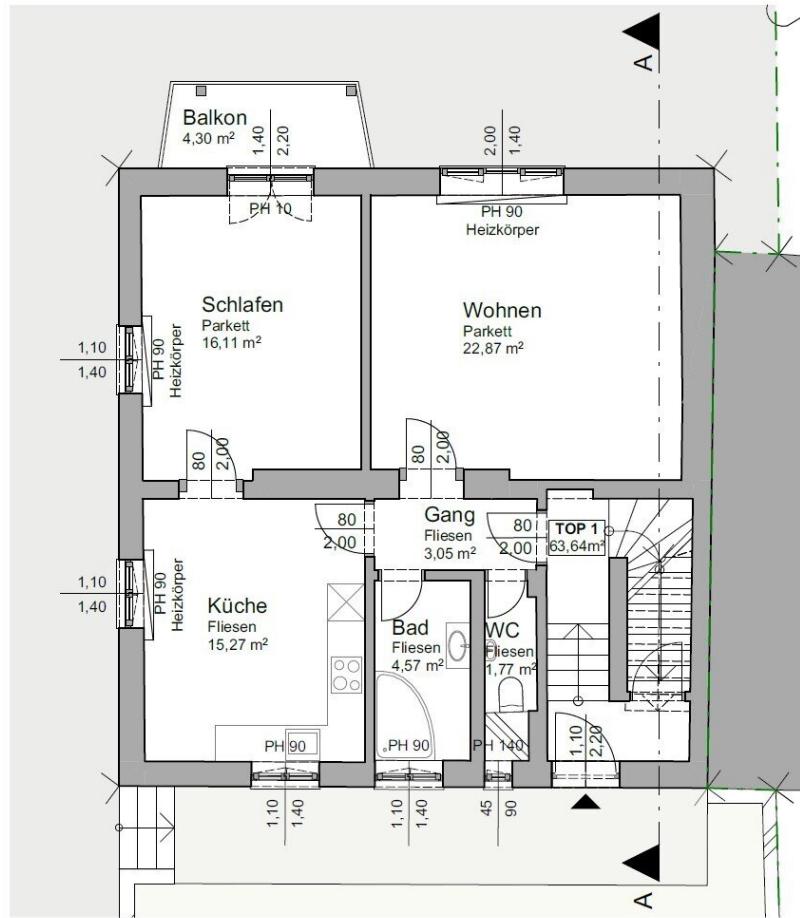


**AB 01.05.2026 verfügbar: Helles Erdgeschoß Büro oder Praxis in Linz: 3 Zimmer, Balkon und gemütliche Ausstattung!**



**Erdgeschoss 1:100**

Wohnnutzfläche TOP 1: 63,64m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 356**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margarethen 39
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	63,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,14
Kaltmiete (netto)	643,17 €
Kaltmiete	818,17 €
Betriebskosten:	175,00 €
USt.:	163,63 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwarzl**

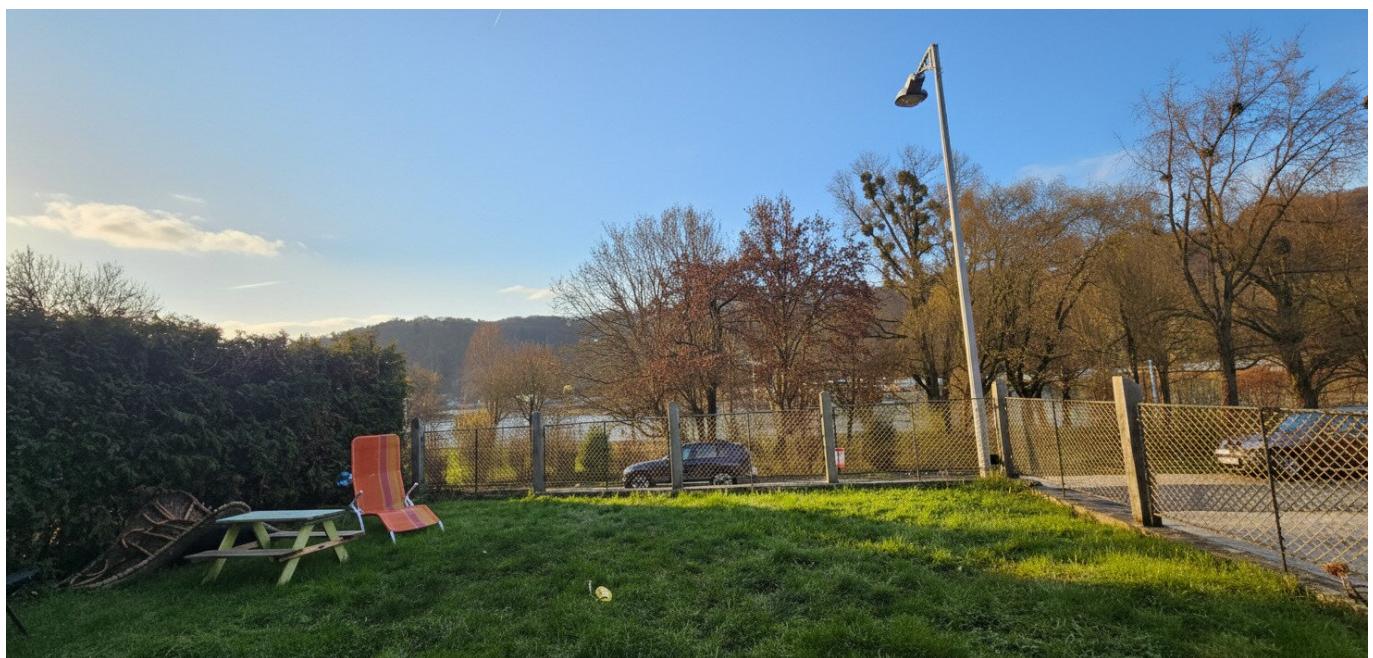
IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH  
Klosterstraße 8  
4020 Linz

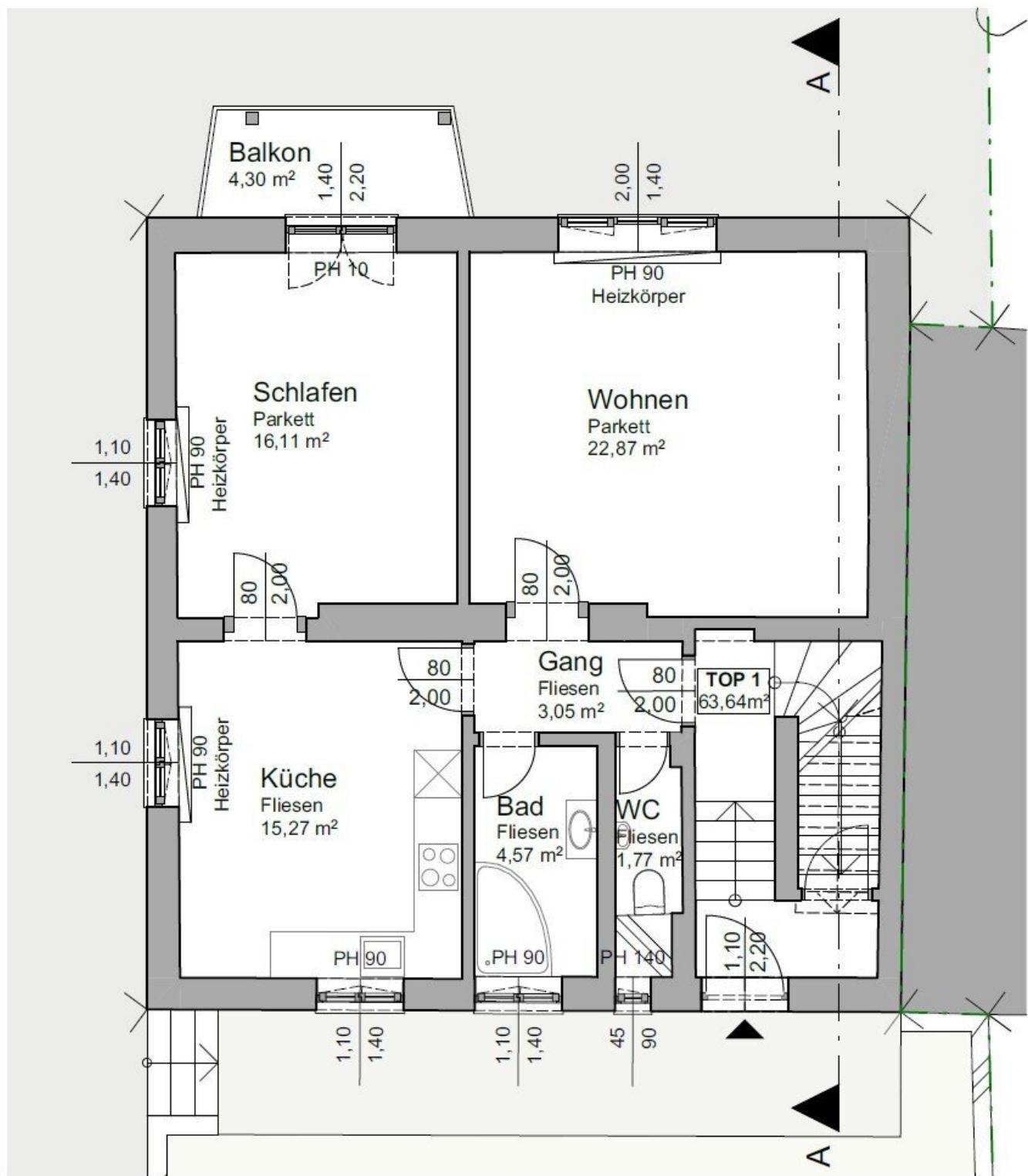
T +43 650 9575900  
H +43 650 9575900

Gerne stehe ich Ihnen für weit  
Verfügung.

chtigungstermin zur







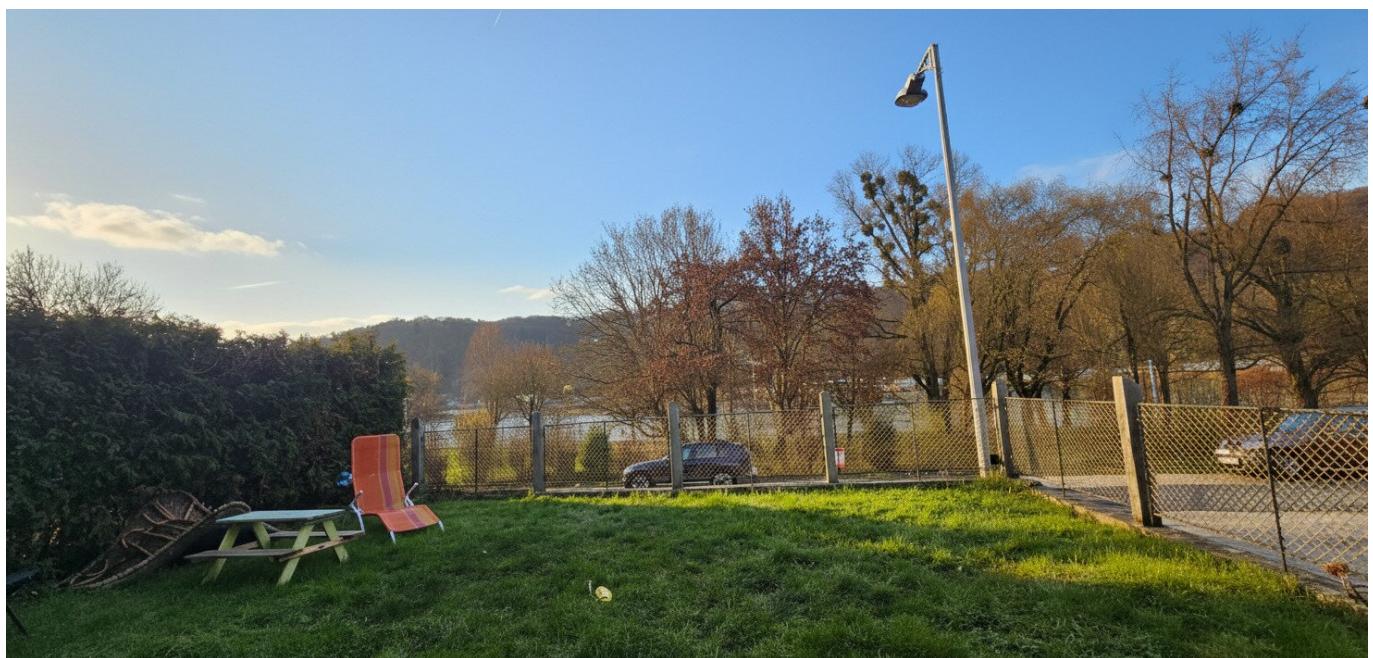
**Erdgeschoss 1:100**

Wohnnutzfläche TOP 1: 63,64m<sup>2</sup>











# Objektbeschreibung

## Arbeiten mit Weitblick. Ankommen. Durchatmen. Wirken.

In zentraler Linzer Lage, direkt an der ruhigen Seite der Donau, bietet diese hochwertig ausgestattete Erdgeschoßfläche ideale Voraussetzungen für eine **Praxis, Kanzlei oder ein modernes Büro**. Die Adresse Margarethen 39 verbindet urbanes Umfeld mit einer angenehmen, grünen Atmosphäre in unmittelbarer Nähe zum Margarethner Donaustrand und Donaupark – ein Standort, der sowohl Mitarbeiter:innen als auch Kund:innen anspricht.

Auf **63,64 m<sup>2</sup>** steht ein **klar strukturierter, effizient nutzbarer Grundriss mit drei großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen** zur Verfügung. Die Fläche eignet sich hervorragend für unterschiedliche Nutzungskonzepte – etwa als Ordination, Therapie- oder Beratungsraum, Agentur, Studio oder repräsentatives Einzel- bzw. Zweipersonenbüro.

Der offen gestaltete Hauptaum schafft ein einladendes, professionelles Ambiente und bietet ausreichend Platz für Empfang, Arbeitsplätze oder Besprechungszonen. Eine **voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten** steht als praktische Teeküche für Pausen oder den Arbeitsalltag zur Verfügung.

Großzügige Fensterflächen sorgen für hervorragende Belichtung und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Der **Blick in den gegenüberliegenden Donaupark**, der erhöhte allgemeine Gartenbereich sowie der **sonnige Südbalkon** bieten zusätzliche Aufenthaltsqualität – ideal für kurze Pausen im Freien oder informelle Gespräche.

Die Ausstattung erfüllt hohe Ansprüche: **Echtholzparkett**, zeitlose Fliesen und eine **effiziente Gas-Etagenheizung** gewährleisten Komfort und Wirtschaftlichkeit. Das **Badezimmer mit Fenster** ist funktional und hochwertig ausgestattet und verfügt über Badewanne mit Duschmöglichkeit, Waschtisch, WC, Spiegel sowie eine **Waschmaschine**. Ergänzend steht ein **allgemeiner Wasch- und Trockenraum** mit neuer Wasserenthärtungsanlage, Hauswasserfilter und Waschmaschine zur Verfügung.

Auch die **Infrastruktur** überzeugt: Busverbindungen von WILIA und den Linz Linien gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile. Gastronomie, Nahversorgung und weitere Dienstleister befinden sich in fußläufiger Umgebung. **Kostenlose Parkmöglichkeiten** stehen direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite in ausreichender Anzahl zur Verfügung – ein klarer Vorteil für Kund:innen und Mitarbeiter:innen.

Diese Einheit bietet nicht nur Raum, sondern **Qualität für professionelles Arbeiten** – ruhig gelegen, repräsentativ und flexibel nutzbar.

Vereinbaren Sie gerne bereits jetzt eine Vormerkung für einen Besichtigungstermin.

**Die Fläche ist ab 01.05.2026 verfügbar; Besichtigungen sind voraussichtlich erst kurz davor möglich. Detailfotos folgen in Kürze.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.375m  
Apotheke <1.625m  
Klinik <2.325m  
Krankenhaus <2.675m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <100m  
Schule <200m  
Universität <1.175m  
Höhere Schule <2.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.525m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <2.275m

### **Sonstige**

Bank <1.575m  
Geldautomat <1.575m  
Post <1.575m  
Polizei <900m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Straßenbahn <875m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.050m

Flughafen <6.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap