

**Schillerstraße – Komplett neu sanierte Büro- oder  
Praxisfläche in zentraler Linzer Lage**



**Objektnummer: 5950/4454**

**Eine Immobilie von Thomas Girking 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>Wohnfläche:</b>	28,15 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,50 kWh / m² * 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 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Girking akad.IM**

Thomas Girking Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz













PART. KELLER

9

4,70 m

3

2,40

8

4,80 m

15 25 40

1000000

2,575

1,90

2,90

40

2,00

40

3,75

95

## Objektbeschreibung

### Schillerstraße – Komplett neu sanierte Büro- oder Praxisfläche in zentraler Linzer Lage

Diese ca. 28 m<sup>2</sup> große Einheit wurde kürzlich umfassend und hochwertig saniert und eignet sich ideal als Büro, Ordination oder Praxisraum. Die moderne Ausstattung sowie die durchdachte Raumaufteilung bieten optimale Voraussetzungen für eine professionelle Nutzung. Beim Betreten gelangen Sie in einen kleinen Vorbereich. Rechter Hand befindet sich das neu gestaltete Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster – ideal auch für längere Arbeitstage oder therapeutische Tätigkeiten. Im Anschluss öffnet sich der helle Hauptraum, der sich flexibel als Büro-, Behandlungs- oder Beratungsraum nutzen lässt. Eine bereits integrierte Einbauküche ist vorhanden und ermöglicht die komfortable Nutzung als Teeküche für Mitarbeiter oder Klienten.

### Lage

Die Wohnung 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 daraufhin, 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