Atelier, Kleinwerkstatt oder Archiv - direkt an der Hauptstraße



Objektnummer: 7834/346

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 68
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	85,00 m²
Zimmer:	5
Kaltmiete (netto)	460,00 €
Kaltmiete	575,00 €
Miete / m²	5,41 €
Betriebskosten:	115,00 €
USt.:	115,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, MSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

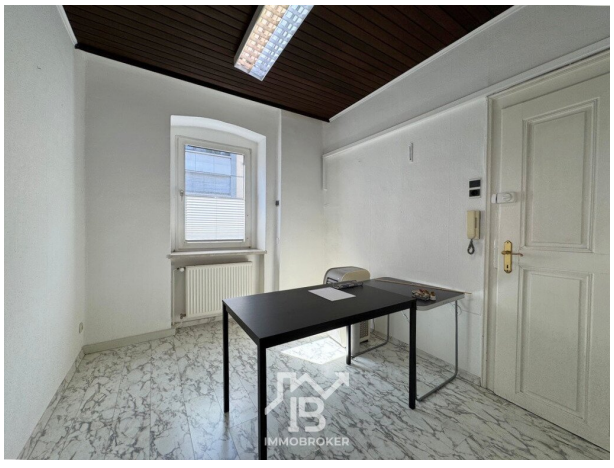
H +43 676 81419652





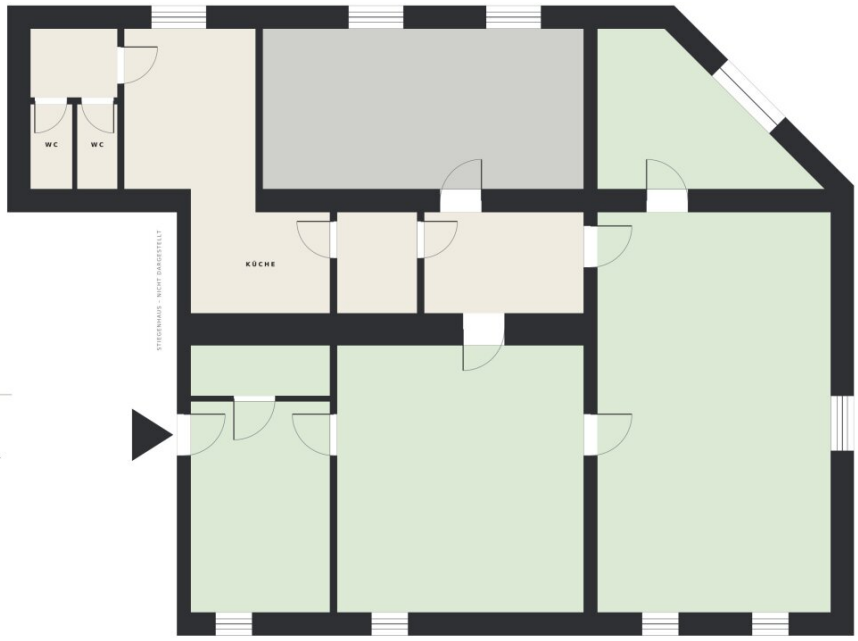









IMMOBROKER



LEGENDE

- Mietfläche
- Büro, anderer Mieter
- Allgemeinfläche
- Eingang

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **ca. 85 m²** große Fläche im **1. Obergeschoss (ohne Lift)** eines gepflegten Altbaus. Der **Zustand ist brauchbar** – die Räume sind sofort nutzbar, technisch funktioniert alles einwandfrei.

Ein **wesentlicher Vorteil**: Die Fläche verfügt über einen eigenen, getrennten Eingang. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen eigenen Empfangs- bzw. Verkaufsbereich einzurichten – etwa für ein kleines Atelier mit Publikumsverkehr oder eine Werkstatt mit Kundenannahme.

Eine Gemeinschaftsküche sowie zwei WC stehen zur Verfügung; diese werden mit einer weiteren Partei geteilt. Wer lieber autark bleibt, kann innerhalb der Fläche eine eigene Teeküche einrichten.

Die Böden sind gebrauchstauglich, für eine hochwertige Büronutzung allerdings sanierungsbedürftig. Für Werkstatt-, Atelier-, Lager- oder Archivnutzung ist das in der Regel kein Thema – im Gegenteil: Man muss nicht ängstlich mit Farbe, Werkzeug oder Rollregalen umgehen. Für eine Büronutzung sollte ein Bodenaustausch einkalkuliert werden; entsprechende Adaptierungen sind nach Absprache möglich.

Auch für Personen, die sich eine gemeinsame Hobbywerkstätte einrichten möchten, ist der Zuschnitt gut geeignet – die Fläche lässt sich unkompliziert in Arbeits- und Lagerzonen teilen.

Geeignet für

- Kleinkünstler, Ateliers, Kunsthandwerk
- Klein- und Hobbywerkstätten (auch zu zweit)
- Archive, Lager, Musterlager, Vereinsräume
- Näh-, Fotoräume
- Werkstatt mit kleinem Empfangsbereich

- Reparatur- und Serviceleistungen

Highlights auf einen Blick

- ca. 85 m² Nutzfläche
- eigener, getrennter Eingang
- eigener Empfangsbereich möglich
- Gemeinschaftsküche und zwei WC
- eigene Teeküche realisierbar
- Zustand brauchbar, technisch voll funktionsfähig
- Böden bei Büronutzung sanierungsbedürftig
- 1. OG ohne Lift
- Bus 25 m, Straßenbahn 300 m

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.

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 <50m
Apotheke <125m
Klinik <1.350m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <175m
Universität <325m
Höhere Schule <1.600m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <175m

Sonstige
Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <125m
Polizei <400m

Verkehr
Bus <25m
Straßenbahn <300m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <1.200m
Flughafen <4.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap