

**Flexible Lager-, Büro- oder Praxisflächen – auch  
zimmerweise mietbar**



**Objektnummer: 7834/346**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Kaltmiete (netto)</b>	779,00 €
<b>Kaltmiete</b>	899,00 €
<b>Miete / m²</b>	5,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	179,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



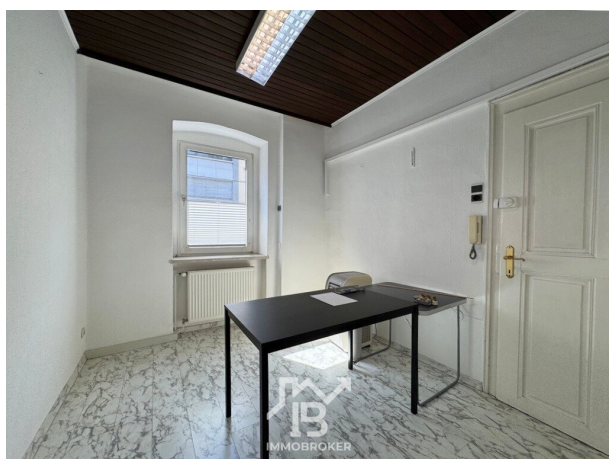
**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

T +43 732 29 99 27  
H +43 676 81419652









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen vielseitig nutzbare **Lager-, Büro- bzw. Praxisräumlichkeiten** im **1. Obergeschoss (ohne Lift)** eines gepflegten Gebäudes. Die Gesamtfläche beträgt **bis zu ca. 135 m<sup>2</sup>** und kann **flexibel aufgeteilt** werden – eine **zimmerweise Anmietung** ist ebenso möglich wie die Nutzung im **Shared-Office-Konzept**.

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für **Büros, Praxen, Beratungsstellen, Start-ups oder selbstständige Dienstleister**, die eine anpassbare und wirtschaftliche Lösung suchen.

Ein Teil der Flächen ist **renovierungsbedürftig**, wodurch individuelle Gestaltungs- und Anpassungsmöglichkeiten gegeben sind. **WC-Anlagen sowie eine Teeküche** stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

### Highlights auf einen Blick:

- Büro-/Praxisvermietung
- Gesamtfläche bis ca. **135 m<sup>2</sup>**
- **Zimmerweise Anmietung möglich**
- **Shared-Office-Konzept realisierbar**
- **1. OG ohne Lift**
- **WC-Anlagen und Teeküche vorhanden**
- Teilweise **renovierungsbedürftig**
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Gerne stehen wir für weitere Informationen, Grundrissdetails oder eine Besichtigung zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap