

## **Büro/Ordination/Therapieräume Zentrum Linz Schillerstraße**



Innenansicht

**Objektnummer: 2086/25020-1**

**Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	145,92 m²
<b>Bürofläche:</b>	145,92 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 1,76
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.030,08 €
<b>Miete / m²</b>	5,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,08 €
<b>USt.:</b>	206,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

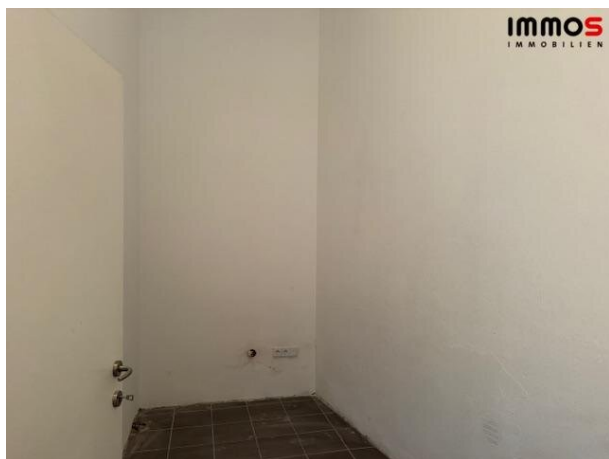


**Gerold Stadlhuber**

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber  
Goethestraße 11







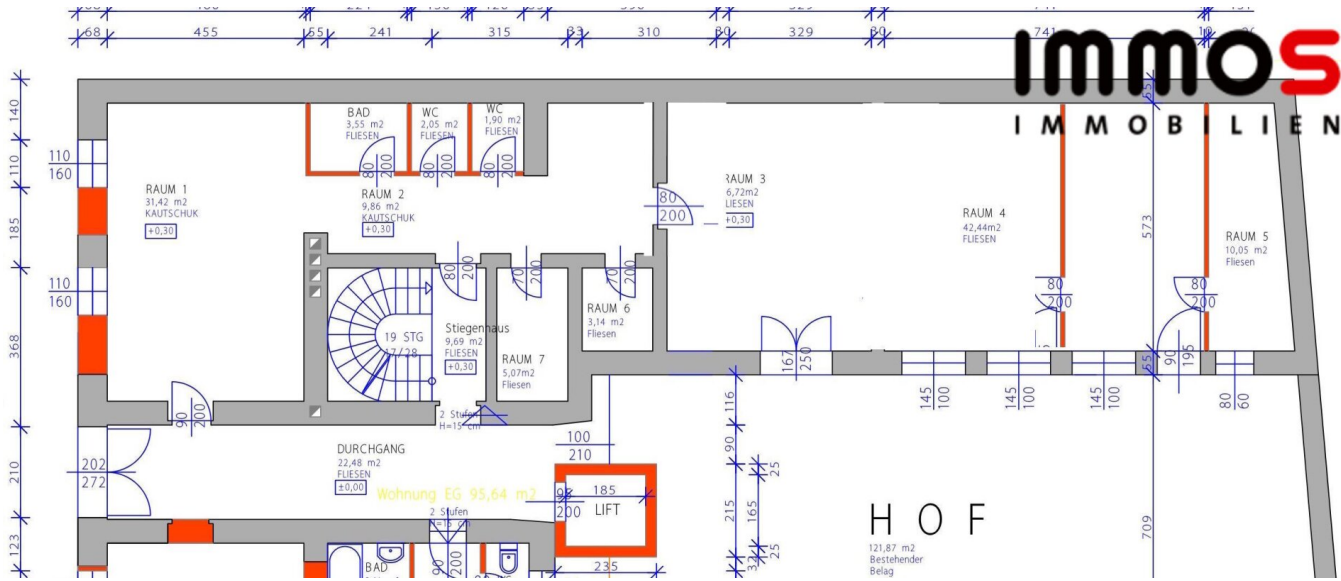












# Objektbeschreibung

## **Büro-/Therapie-/Ordinationsräumlichkeiten im Zentrum von Linz**

Im Herzen von Linz, direkt in der Schillerstraße, gelangt eine vielseitig nutzbare Büro- oder Praxisfläche mit ca. 146 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss und bietet großzügige, einzeln begehbare Räume, die sich ideal für eine Ordination, Gemeinschaftspraxis, Therapieeinrichtung oder ein modernes Büro eignen.

### **Highlights der Immobilie:**

- Zentrale und dennoch ruhige Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Großzügige Raumaufteilung, individuell begehbar
- Innenhofbereich zur allgemeinen Nutzung
- Sonnenterrasse (gemeinschaftlich nutzbar)
- Zwei separate WC-Einheiten und Duschmöglichkeit
- Fernwärmeanschluss für effizientes Heizen
- Adaptierungsmöglichkeiten nach Absprache mit dem Vermieter
- Ab sofort verfügbar

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage in Linz und eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl an umliegenden Einrichtungen.

Für eventuelle Rückfragen und stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Unser Anbot ist kostenlos und unverbindlich. Sämtliche Angaben wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Eine Änderung des Angebots und eine Zwischenvermietung sind vorbehalten. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verweisen wir auf die geltende Immobilienmaklerverordnung.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **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