

**Attraktive Büro/Ordination in Linz: 142m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, 9  
Stellplätze – Jetzt kaufen!**



**Objektnummer: 2176/40**

**Eine Immobilie von Iseni Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	142,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	117,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	9
<b>Keller:</b>	25,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 127,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	237.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	1.669,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	629,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	145,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

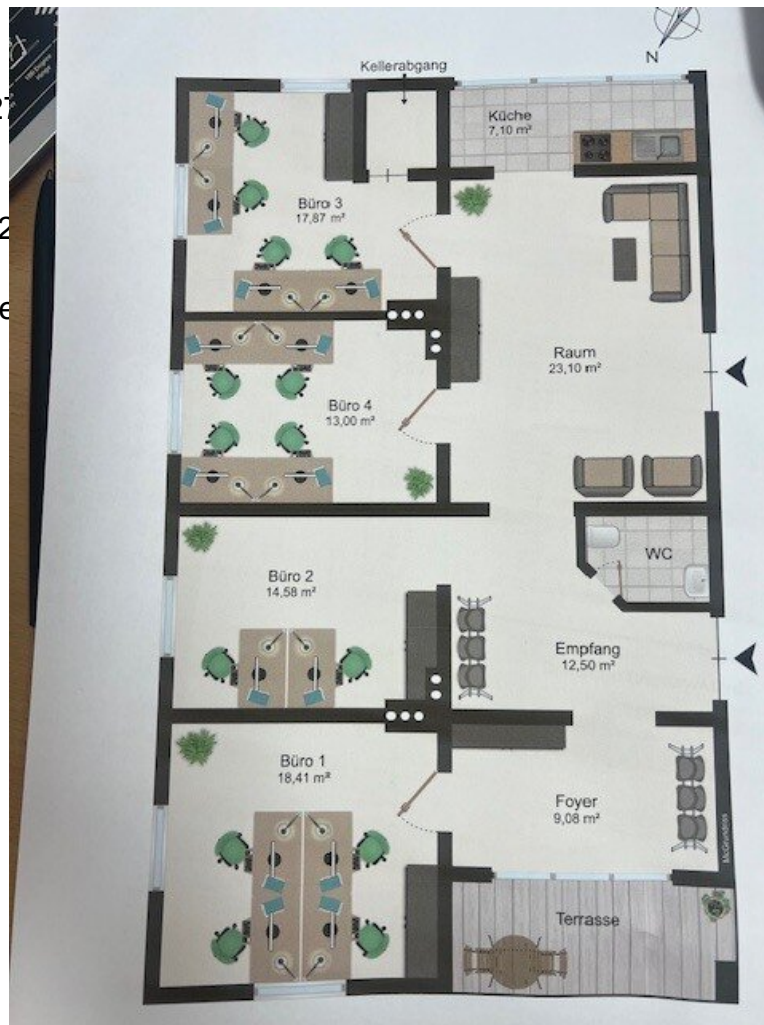


**Fakete Iseni**

Iseni Immobilien  
Eisenhowerstraße 27  
4600 Wels

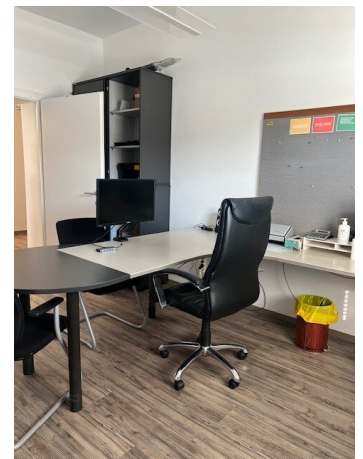
T +43 667 762 16 62

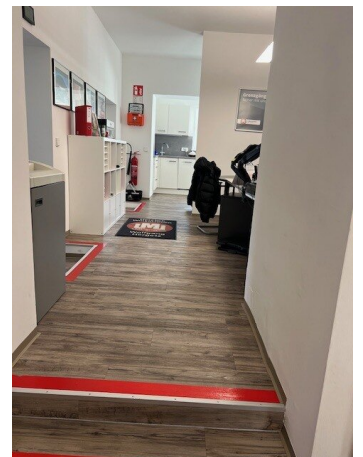
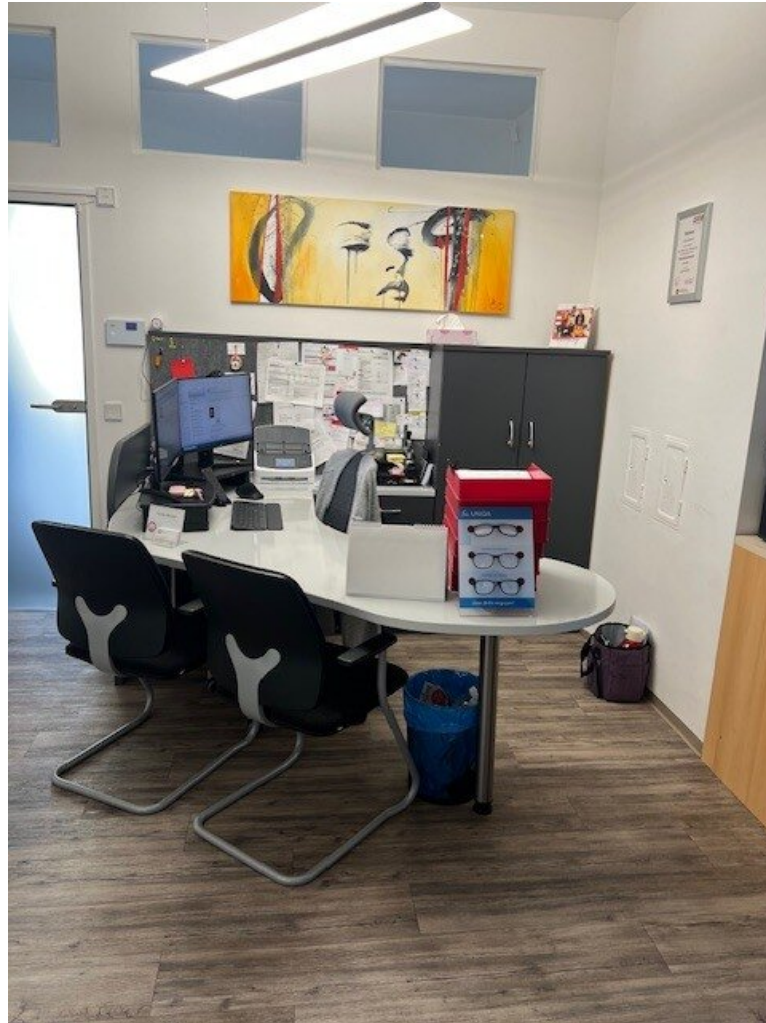
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

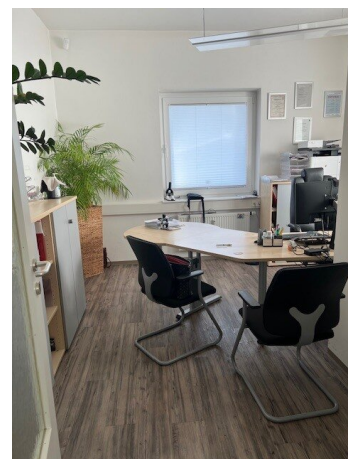
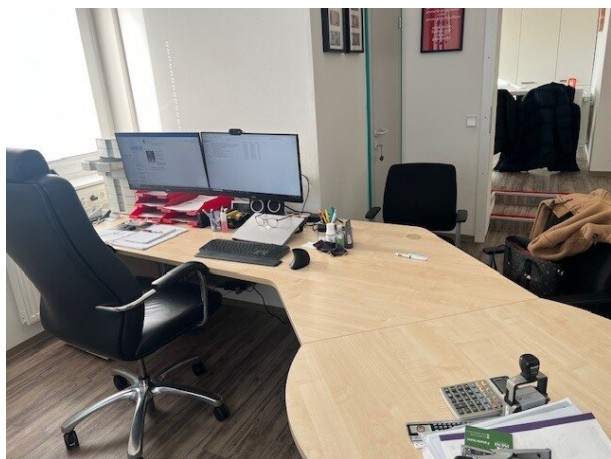
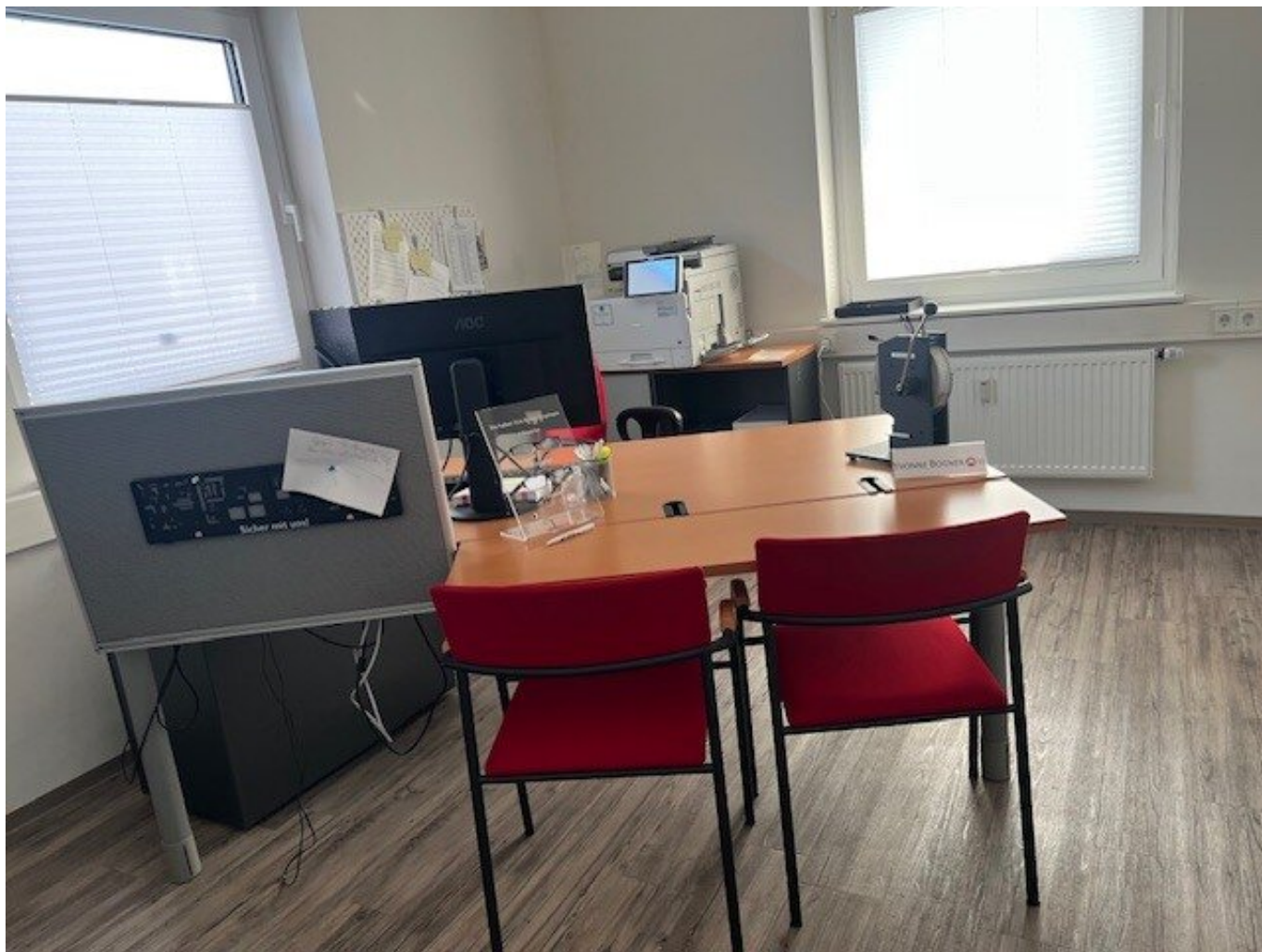


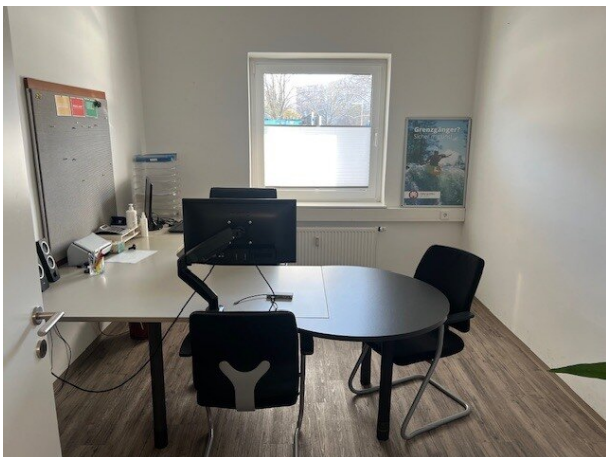
termin zur



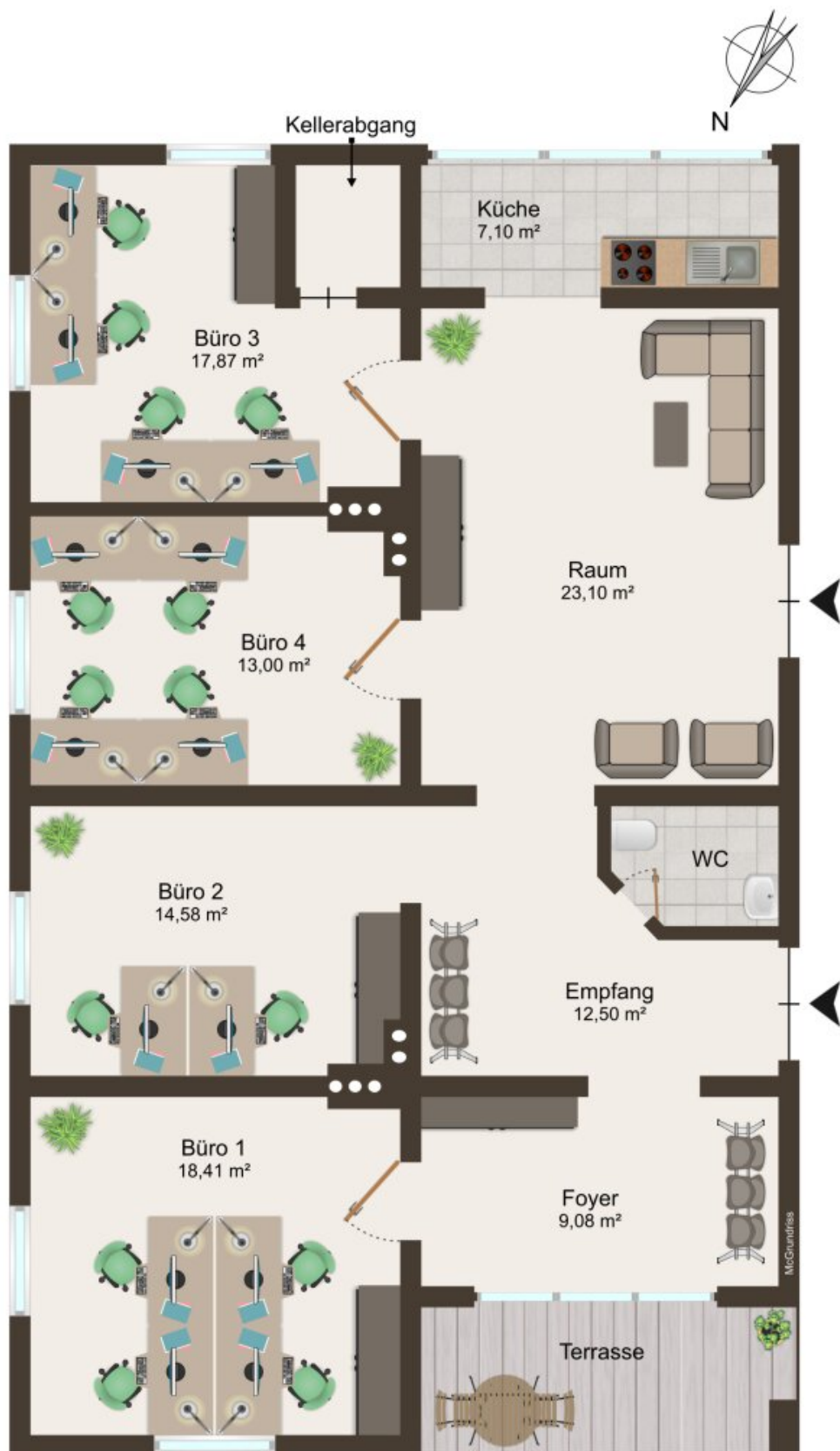












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen **Büro- oder Ordination** in Linz !

Dieses **attraktive Objekt im Erdgeschoss** bietet Ihnen eine großzügige Fläche von 142 m<sup>2</sup>, die sich perfekt für Ihre individuellen Bedürfnisse eignet. Ob als **Büro, Praxis** oder eine **Kombination** aus beidem – hier sind Ihren Möglichkeiten **keine Grenzen** gesetzt. Der Kaufpreis von nur 237.000,00 € macht dieses Angebot besonders interessant für Investoren und Selbstständige, die auf der Suche nach einem neuen Standort sind.

Die Immobilie besticht durch ihre **gepflegte Ausstattung** und vier helle, freundliche Zimmer, die ideale Voraussetzungen für produktives Arbeiten schaffen. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein ansprechender Treffpunkt für kleine Pausen. Die hochwertigen **Fliesen** und **Laminatböden** sorgen für eine angenehme Atmosphäre und sind gleichzeitig **pflegeleicht**. Ein besonderes Highlight sind die insgesamt **9 Stellplätze**, die Ihnen und Ihren Kunden eine unkomplizierte Anreise ermöglichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: Mit Bus und Straßenbahn erreichen Sie die wichtigsten Punkte in Linz schnell und bequem.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. So profitieren Sie nicht nur von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit für Ihre Kunden / Patienten, sondern auch von einem lebendigen Umfeld. Zusätzlich ist die Immobilie mit modernster **EDV-Verkabelung** und einer **Alarmanlage** ausgestattet, sodass Sie sich um die Sicherheit und Technik keine Sorgen machen müssen. Der auch vom Büro begehbbare Keller bietet Ihnen zusätzlichen Platz für Ihre Unterlagen und Materialien.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihre geschäftlichen Visionen in einer der aufstrebendsten Städte Österreichs zu verwirklichen. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin unter 0667 / 76 21 662** ! Wir begleiten Sie auf Ihrem Weg in Ihr Eigentum. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und machen Sie den ersten Schritt in eine erfolgreiche Zukunft in Linz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap