

**Gewerbefläche im Erdgeschoss – Ideal für Büro, Praxis
oder Gemeinschaftslösung**



Objektnummer: 5576/3534

Eine Immobilie von Wohnraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3321 Ardagger Markt
Wohnfläche:	105,00 m ²
Nutzfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	30,00 m ²
Gesamtmiete	1.357,50 €
Kaltmiete (netto)	1.207,50 €
Kaltmiete	1.357,50 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

4.887,00 € inkl. 20% USt.

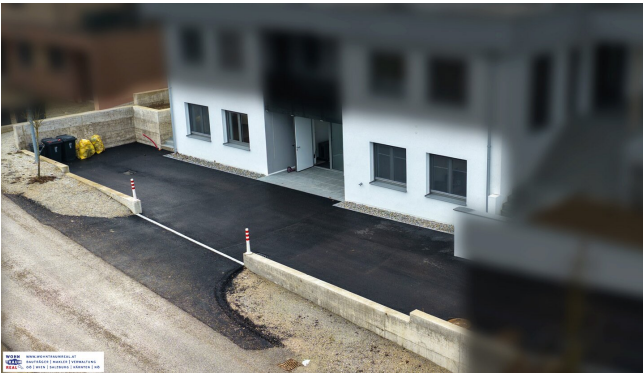
Ihr Ansprechpartner



Jakob Hammer

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

T +43 660 444 7272







WOHN www.wohntraumreal.at
Y&B BAUFÖHRER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL OD | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

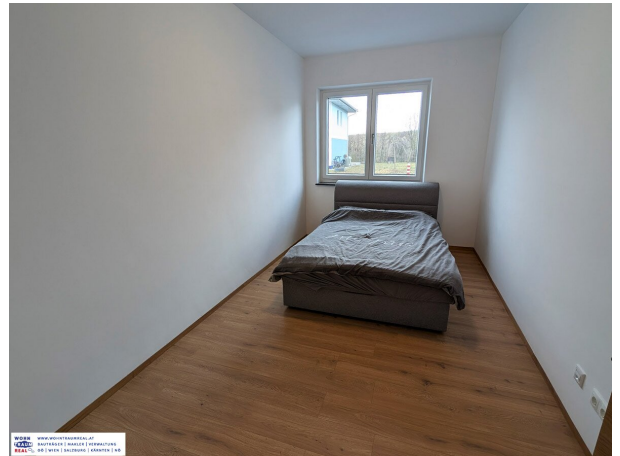


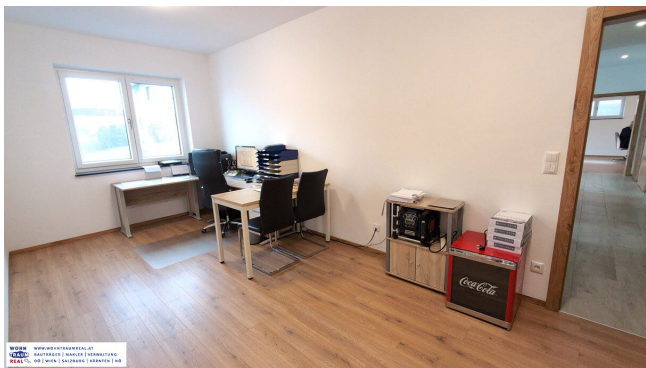
WOHN www.wohntraumreal.at
Y&B BAUFÖHRER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL OD | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



WOHN www.wohntraumreal.at
Y&B BAUFÖHRER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL OD | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

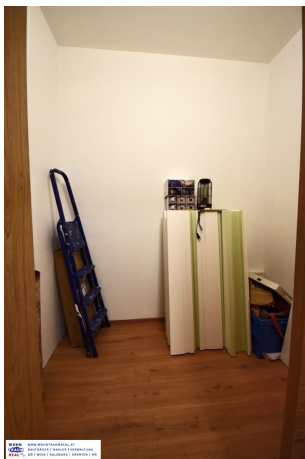


















Objektbeschreibung

Die großzügige Erdgeschossfläche eines gepflegten 2-Parteien-Hauses wird zur gewerblichen Vermietung angeboten. Die rund **105 m²** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als **Büroräumlichkeiten für ein Unternehmen oder eine Bürogemeinschaft**, als **Arztpraxis, Therapiepraxis** oder auch als **Gemeinschaftspraxis**.

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

- **2 separat begehbare Zimmer**
- **1 sehr großer, offener Raum mit integrierter Küche**

Der offene Hauptbereich eignet sich ideal als **Empfangs- und Warteraum** mit gemeinschaftlich nutzbarer Küche. Durch eine mögliche Teilung des Raumes (z. B. mittels Rigipswand) kann bei Bedarf ein zusätzlicher Behandlungs- oder Büroraum geschaffen werden. Individuelle Anpassungen der Raumstruktur sind grundsätzlich möglich.

Ausstattung & Highlights

- **Glasfaser-Internet (250 Mbit/s)** bereits vorhanden und in der Miete inkludiert
- **Fußbodenheizung**
- **Elektrische Rollläden**
- Voll ausgestattete **Einbauküche**
- Ca. **30 m² Garten/Grünstreifen** zur Mitbenutzung
- **2 Stellplätze** direkt beim Objekt
- Entlang der Straße stehen ausreichend weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung

Konditionen

- **Miete (warm): € 1.357,50 pro Monat**
- **Kaution: 3 Bruttomonatsmieten**
- **Küchenablöse: € 2.500,-**

(Rückkauf durch den Vermieter bei Auszug abzüglich € 500,- pro Jahr Nutzungsdauer)

Die Immobilie eignet sich besonders für Unternehmen oder selbstständige Dienstleister, die Wert auf eine **repräsentative, flexibel gestaltbare Fläche** in ruhiger Umgebung mit guter technischer Ausstattung legen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap