

## Ruhiges Altbau-Büro mit Innenhofzugang in Linz



**Objektnummer: 7939/2300162615**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Julia Jung**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 06

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

110 m<sup>2</sup> | 4 Büroräume | 2 Parkplätze | Nähe Musiktheater

In absolut ruhiger Lage in der Scharitzerstraße in Linz, nur wenige Gehminuten vom Musiktheater und der Straßenbahnstation Goethekreuzung entfernt, steht ein charmantes Altbau-Büro im Erdgeschoss zum Verkauf.

Die rund **110 m<sup>2</sup> große Bürofläche** überzeugt durch **hohe Räume, große Fenster und eine angenehme Tageslichtsituation**. Vier separat begehbbare Büroräume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Einzelbüros, Teamräume oder Besprechungsbereiche.

Ein besonderes Highlight ist der **direkte Zugang zum sonnigen Innenhof**, der eine ruhige Atmosphäre und zusätzlichen Freiraum für Pausen bietet.

Die Einheit verfügt außerdem über **eine Küche, ein Bad/WC, einen eigenen Keller sowie zwei PKW-Stellplätze**. Das Büro kann **auf Wunsch möbliert oder unmöbliert übernommen werden**.

### Highlights

- ca. **110 m<sup>2</sup> Bürofläche im Erdgeschoss**
- **4 separat begehbbare Büroräume**
- **Altbaucharme mit hohen Decken und großen Fenstern**
- **absolut ruhige, verkehrsberuhigte Lage**
- **direkter Zugang zum sonnigen Innenhof**
- **eigene Gas-Etagenheizung**
- **eigener Keller**
- **2 PKW-Stellplätze inklusive**
- **Möbliert oder unmöbliert übernehmbar**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap