

## Attraktive Büroflächen in Bestlage von Linz – Flexibel, modern und repräsentativ



Außenansicht

**Objektnummer: 2086/26020**

**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>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Gesamtfläche:</b>	1.157,50 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	1.157,50 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	8
<b>Stellplätze:</b>	25
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.945,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.380,98 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.435,98 €
<b>Heizkosten:</b>	839,62 €
<b>USt.:</b>	2.044,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerold Stadlhuber**

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber  
Goethestraße 11









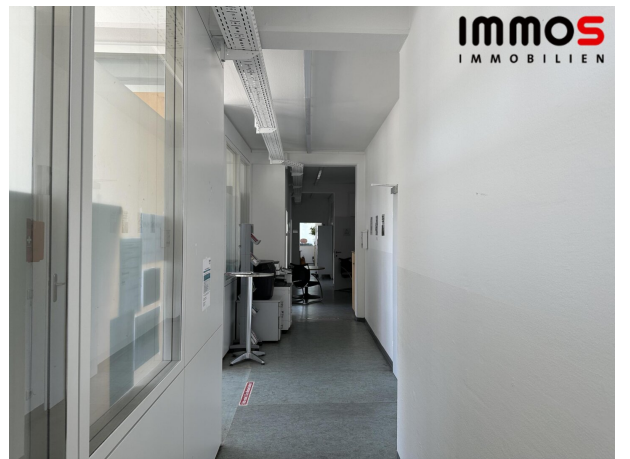












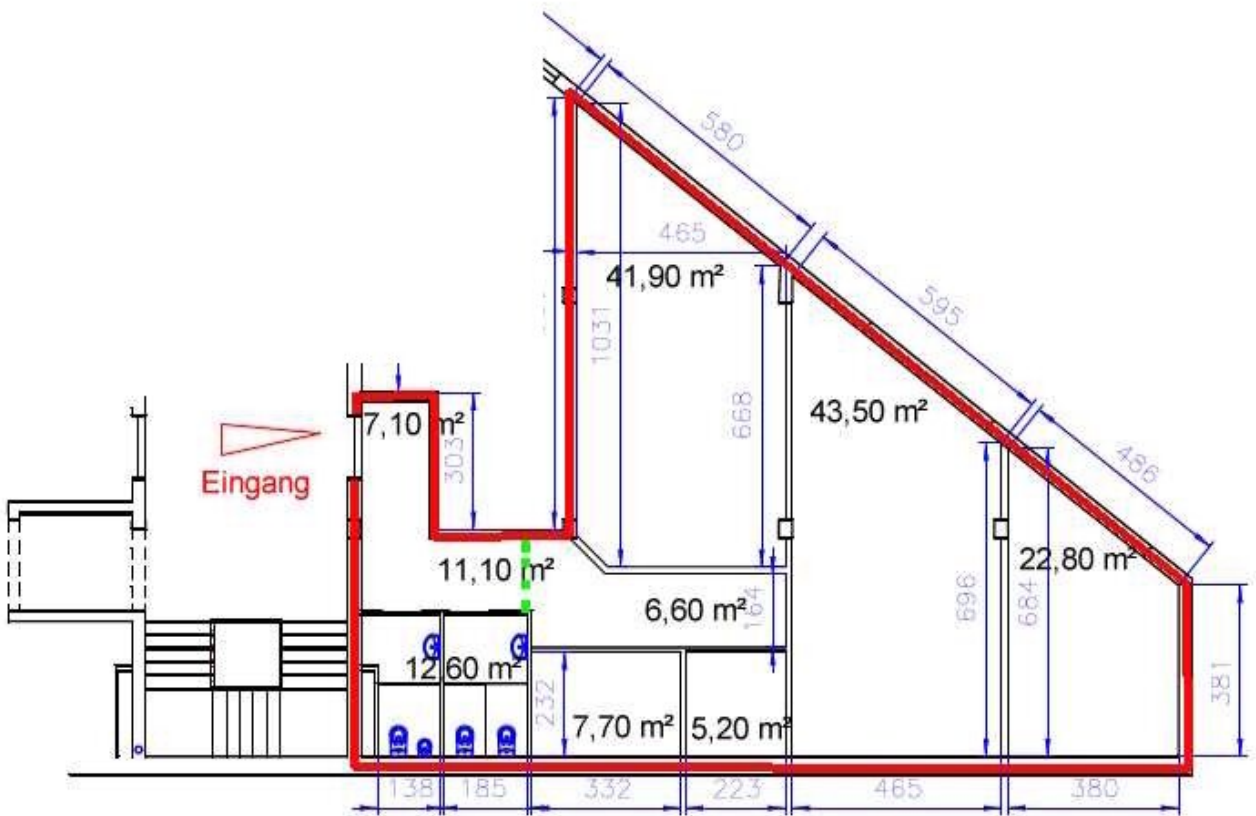


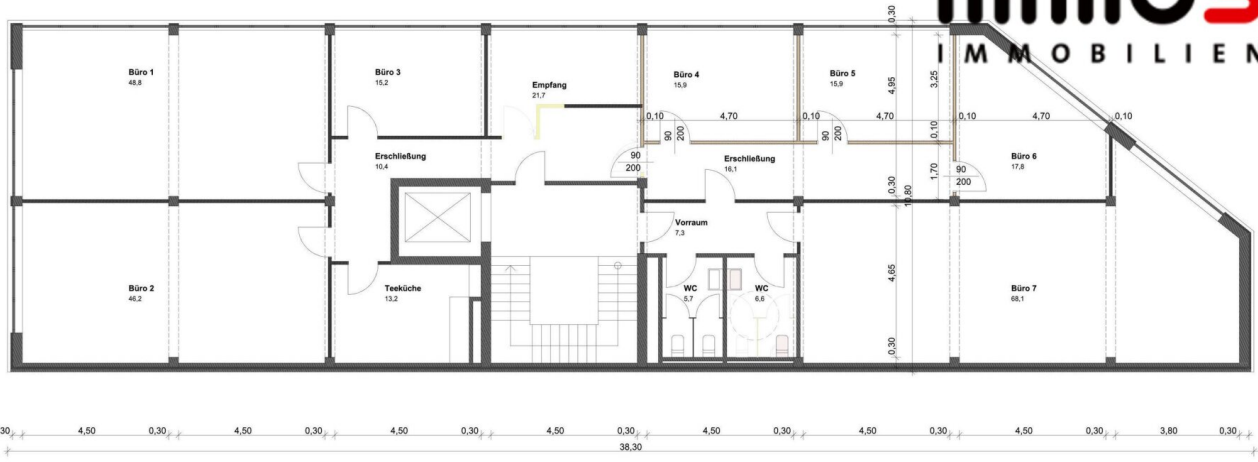






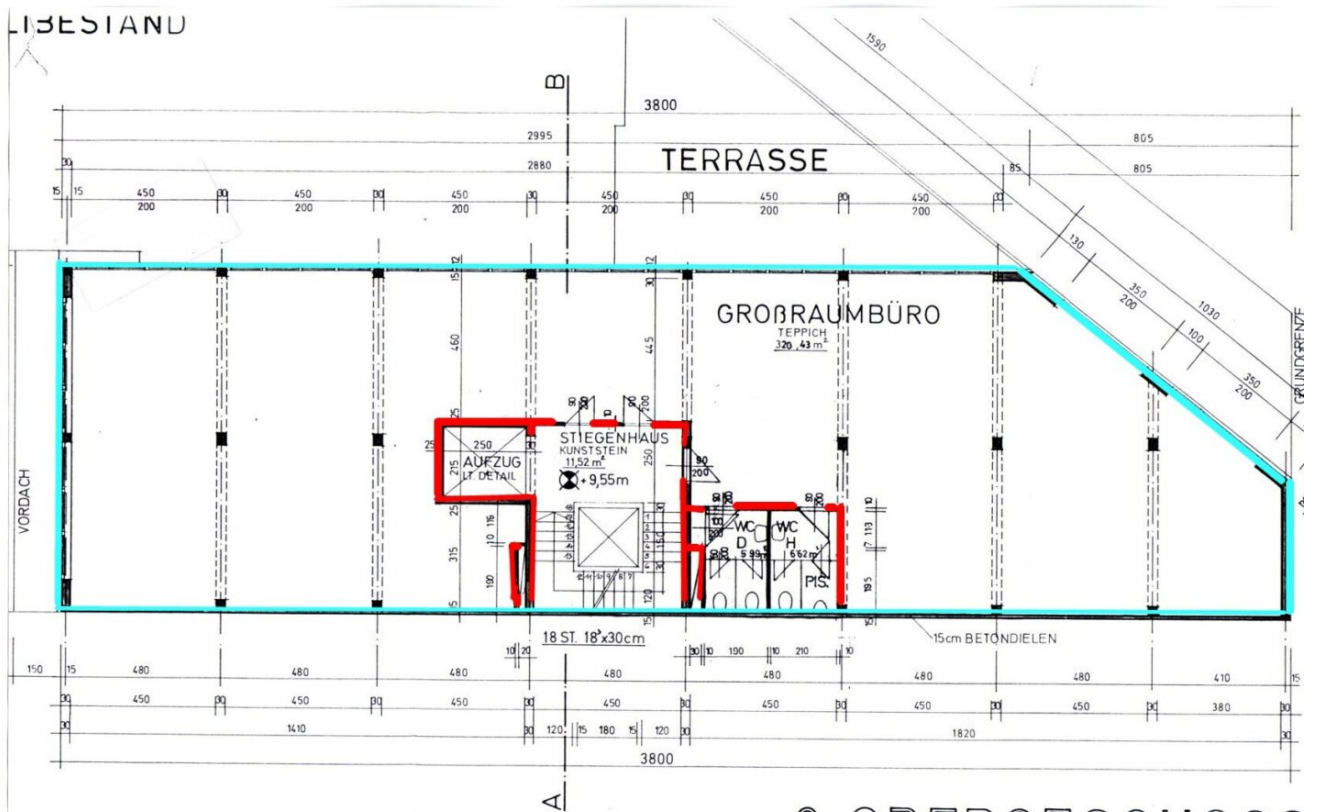
Gesamte Einheit Top C 02 - ca. 158,50 m<sup>2</sup>



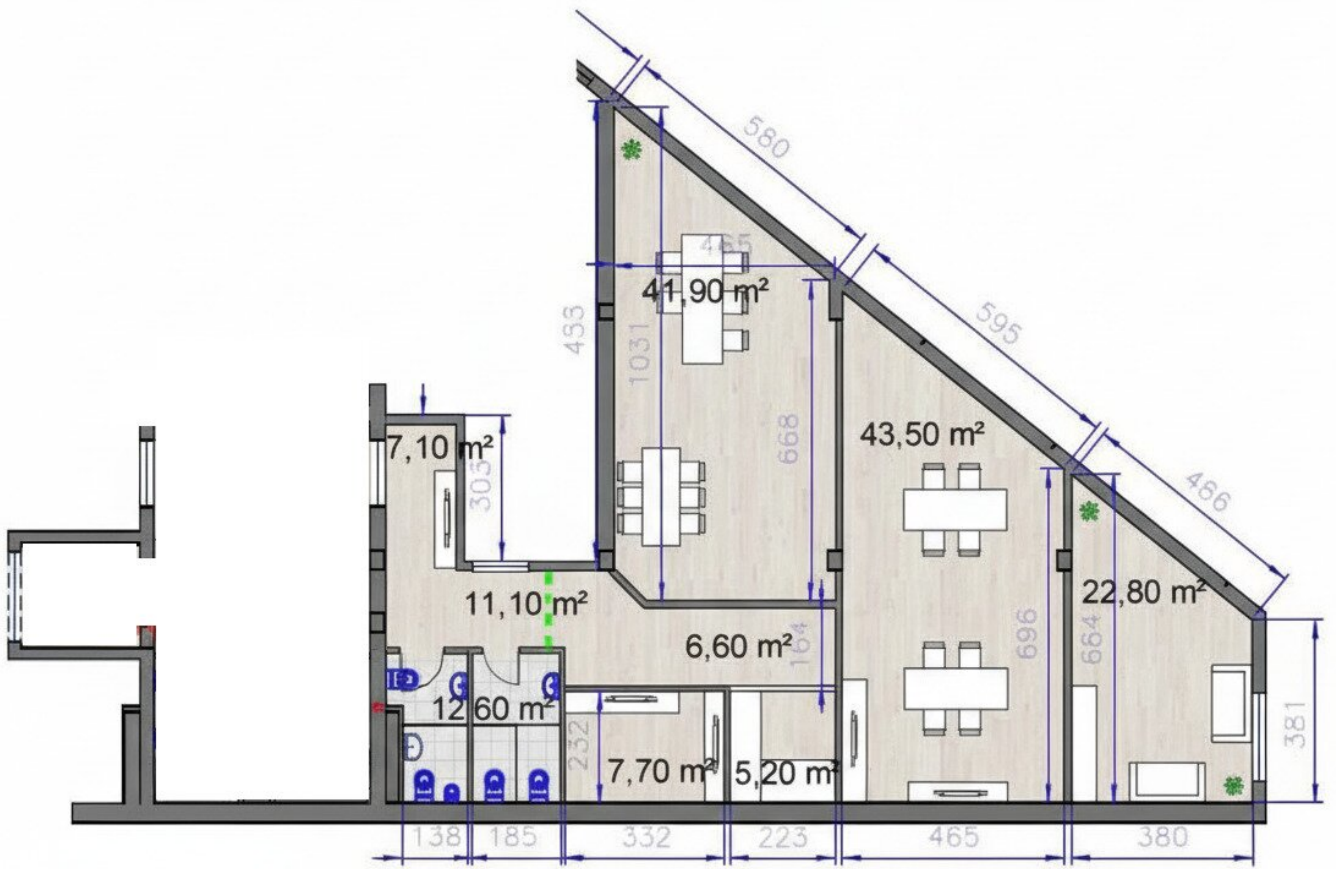




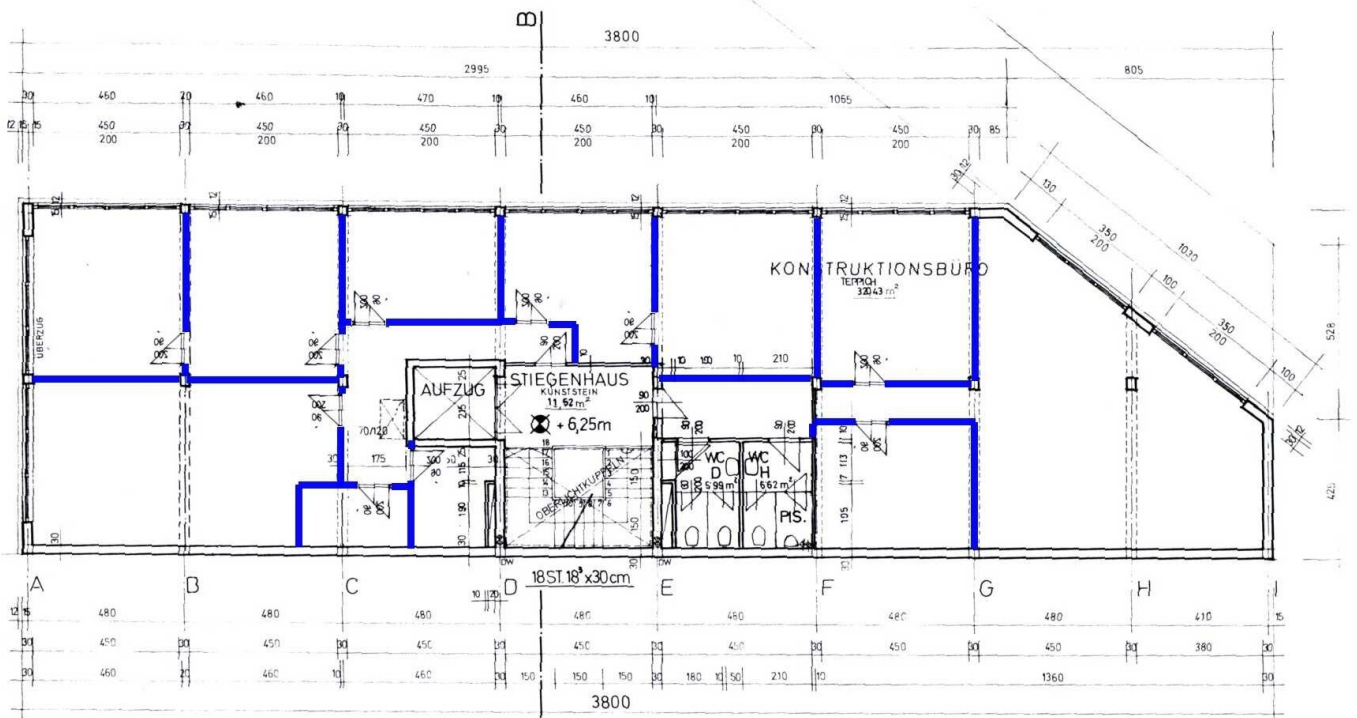
LIBESTAND



3. OBERGESCHOSS



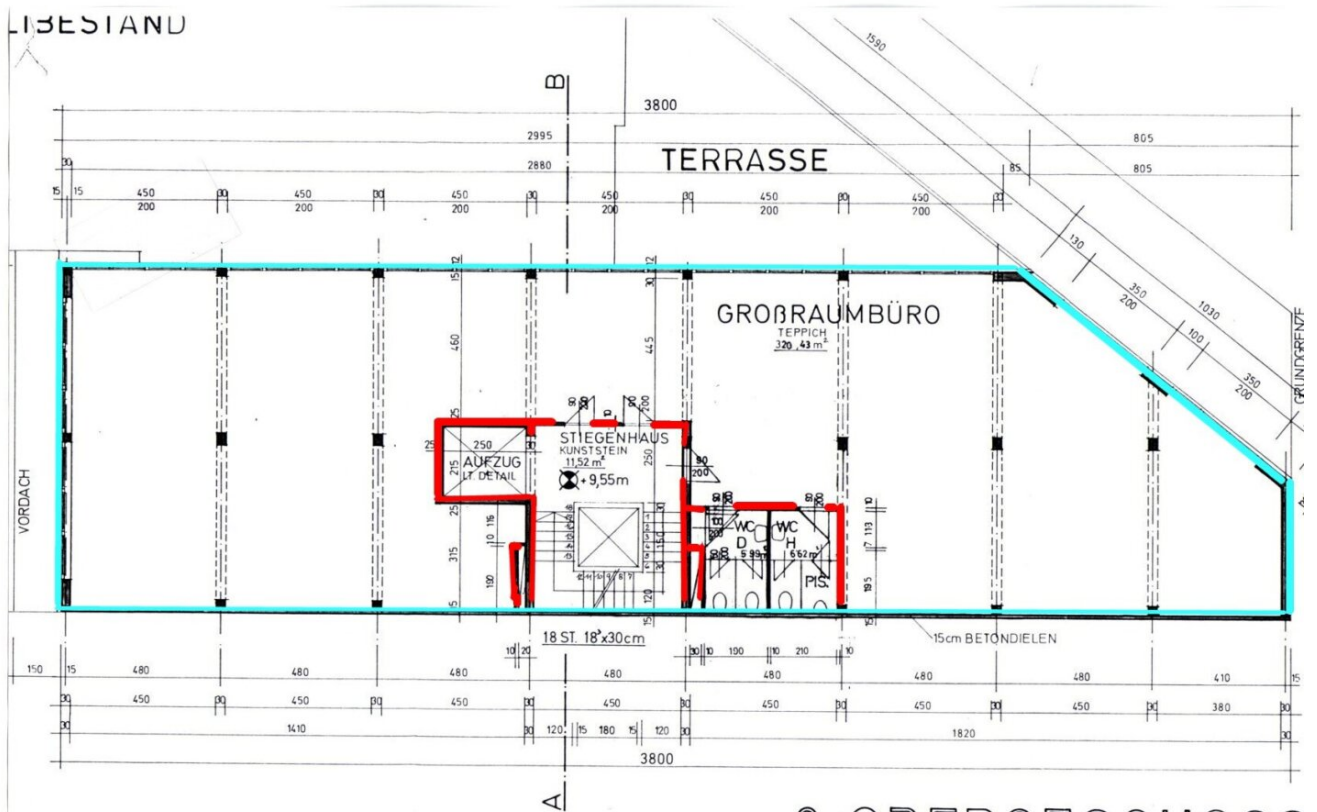




A

# 2.03 BERGESCHOSS

LIBESTAND



3. OBERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrer neuen Bürozentrale im Herzen von Linz!

Diese großzügige Büroimmobilie bietet Ihnen eine beeindruckende Gesamtfläche von bis zu **1.157,50 m<sup>2</sup>** – ideal für Unternehmen, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine repräsentative Adresse legen. Ob Start-up, etabliertes Unternehmen oder Dienstleister: Hier finden Sie den perfekten Standort, um Ihre Geschäftsideen erfolgreich umzusetzen.

### Flexible Flächenaufteilung:

- Erdgeschoss: ca. 158,50 m<sup>2</sup>
- bis 3. Obergeschoss: je ca. 333 m<sup>2</sup>

Die Büroflächen überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung. Modern verlegte Fliesen, stilvolle Kunststoffböden und elegantes Parkett schaffen eine angenehme und professionelle Arbeitsatmosphäre. Dank Fernwärme und Zentralheizung genießen Sie ganzjährig ein optimales Raumklima.

Ein besonderes Plus ist der vorhandene **Lasten- und Personenaufzug**, der einen komfortablen Zugang zu allen Etagen ermöglicht – ideal für Mitarbeiter, Kunden und Lieferungen. Für zusätzliche Sicherheit sorgt ein zuverlässiger Wachdienst.

### Top-Lage & perfekte Infrastruktur:

Die Immobilie punktet mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung (Bus, Bahnhof, Autobahn) und ist somit optimal erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, Schulen, Universität, Supermärkte und Bäckereien.

Für Ihre Kunden stehen ausreichend **Kundenparkplätze** zur Verfügung – ein entscheidender Vorteil für Ihr Unternehmen.

### Fazit:

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Geschäftsideen in einer erstklassigen Umgebung zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Standort!

**Starten Sie jetzt Ihre erfolgreiche Zukunft in Linz!**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap