

**Erstbezug Büro/Praxis 1OG in Top Lage - 113m<sup>2</sup> Ideal für  
Ihr Business!**



**Objektnummer: 1001**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4407 Dietach
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Nutzfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	904,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.243,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	339,00 €
<b>USt.:</b>	248,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



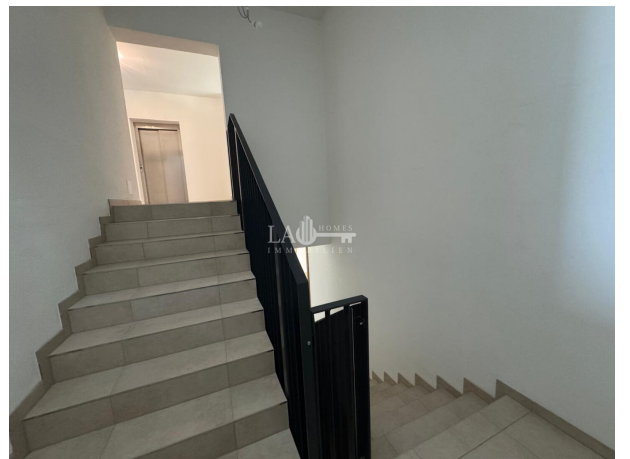
**Faton Asllani**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 676 943 39 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer Praxis im Herzen von 4407 Dietach! Diese großzügige Immobilie bietet Ihnen mit einer Fläche von 113m<sup>2</sup> die perfekte Grundlage, um Ihre beruflichen Träume zu verwirklichen. Ob als modernes Büro oder zukunftsorientierte Praxis – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Das neuwertige Büro/Praxis schafft durch die lichtdurchfluteten Räume und der durchdachten Raumgestaltung einen Arbeitsort, indem Sie stets konzentriert bleiben und ein angenehmes Arbeitsambiente erleben. Sämtliche Räumlichkeiten sind mit einem Parkettboden ausgestattet und die Toilette ist mit Fliesen ausgelegt, damit eine leichte Pflege der Oberfläche entsteht.

Die neue Luftwärmepumpe ist ein weiterer großer Pluspunkt, da es für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung sorgt. Ein besonderes Highlight ist der wundervolle Ausblick auf die ländliche Umgebung, den Sie außerhalb ihrer Arbeitszeit genießen können, um ihren Körper und Geist Erholung zu schenken.

Ich habe Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie heute noch, einen ganz unverbindlichen Besichtigungstermin!

**Diese LA-HOMES-Immobilie zeichnet sich durch folgende Vorteile und Mehrausstattung aus:**

- Personenaufzug
- neue Luftwärmepumpe
- schöne große Räume
- Ländlich - Sehr ruhig

- Lichtdurchflutet und hell

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien GmbH jederzeit zur Verfügung!

Beste Grüße

**Faton Asllani**

**Geschäftsführung**

Mobile: +43 676 94 33 999

Traundorfer Straße 8, 4030 Linz

Office: +43 650 60 07 893

[faton.asllani@la-homes.at](mailto:faton.asllani@la-homes.at) | [www.la-homes.at](http://www.la-homes.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap