

**Phantastischer Erstbezug im DG eines prachtvollem  
Barockhaus in bester Lage (Büro/Longevity/Kanzlei)**



**Objektnummer: 9803**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1757
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	216,09 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.050,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	550,00 €
<b>USt.:</b>	900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

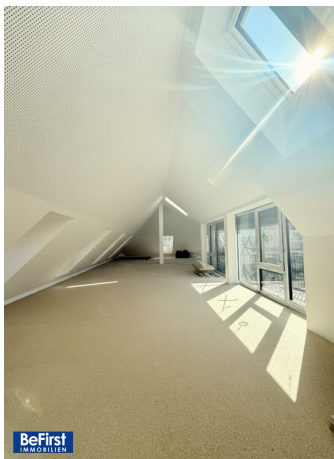
## Ihr Ansprechpartner

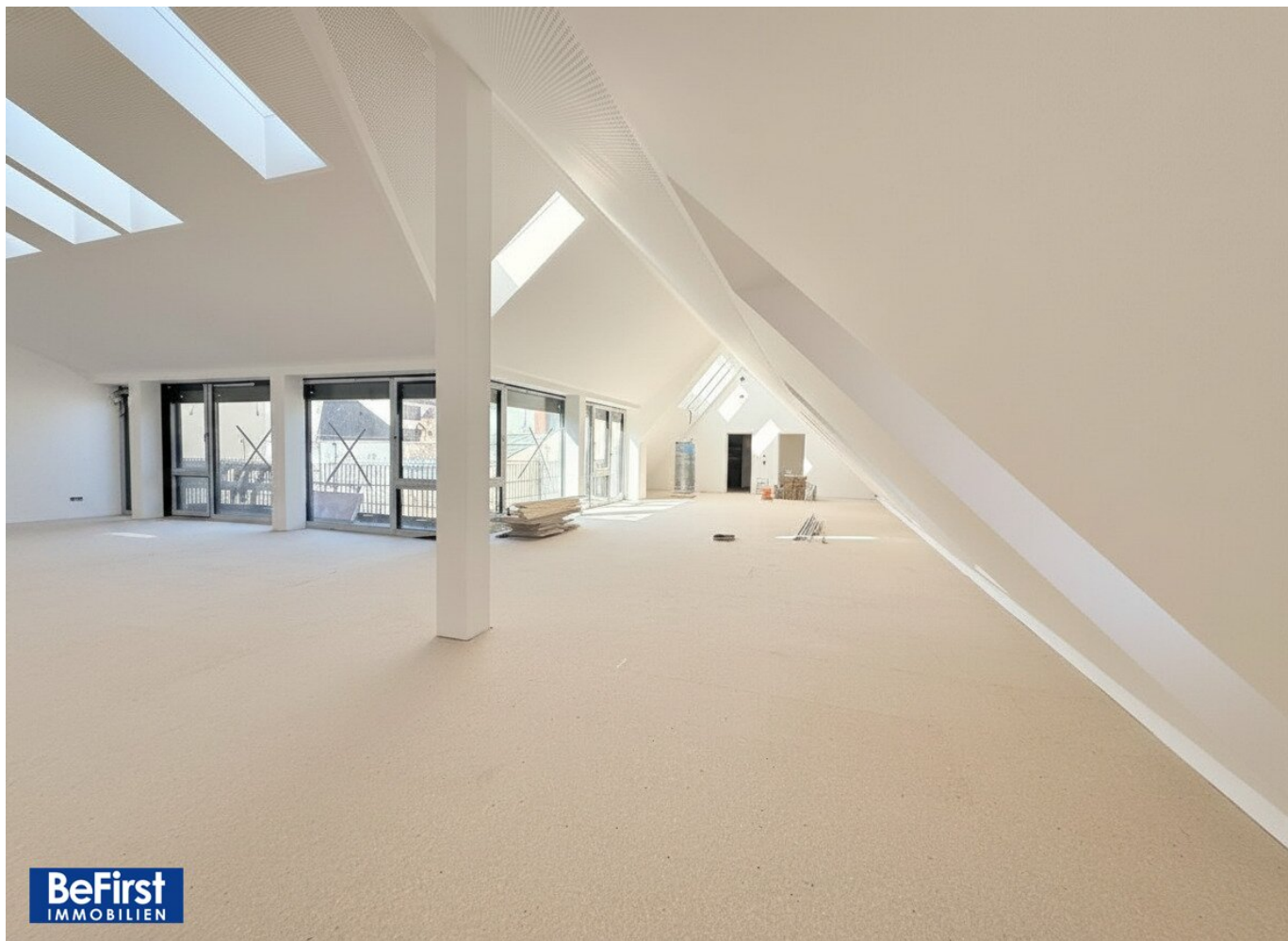


**Barbara Preis**

BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4  
1030 Wien

T +436769206640





**BeFirst**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Modernste, elegante Gewerbefläche hervorragend geeignet für diverse anspruchsvolle, kreative und innovative Konzepte treffen hier auf die prachtvolle Architektur des Barock. Rd. 220m<sup>2</sup> lichtdurchflutete Fläche, nach eigene Wünschen räumlich trennbar, mit wunderschönen Holzböden und energieeffizientem Wandheizungs/-kühlsystem bieten beste Voraussetzungen für eine vielseitige Nutzung. In unmittelbarer Nähe der Altstadt und dem Landestheater gelegen, ist dieses Juwel mit Blick auf die Promenade/Landhauspark eine der repräsentativen Adressen in Linz. Gleich gegenüber befindet sich im Gebäude der OÖ Nachrichten neben einem bunten gastronomischen Angebot auch das Parkhaus.

### Sanitär 1:

Teeküche 8,20m<sup>2</sup>

Vorraum 4,87m<sup>2</sup>

WC-H 6,38m<sup>2</sup>

WC-D/Barrierefrei 3,57m<sup>2</sup>

### Sanitär 2

Teeküche 7,30m<sup>2</sup>

WC-H 1,50m<sup>2</sup>

WC-D 1,50m<sup>2</sup>

Vorraum 3,58m<sup>2</sup>

Technikraum 3,82m<sup>2</sup>

Balkon/Zugang Lift 27,32m<sup>2</sup>

### Heizung und Kühlung:

Diese erfolgt über eine Heiz-/Kühldecke unter den schrägen Akustikdecken, Heizung über Fernwärme der LINZ-AG, die Kühlung über eine Wärmepumpe beim Liftturm,

### Böden:

Holzboden: Im gesamten freien Raum und in den Teeküchen

## **Fliesen:**

in den Sanitärräumen: hellgrau

Sehr gerne stehe ich Ihnen jederzeit für weitere Fragen und ausführliche Besichtigungen zur Verfügung.

## **Barbara Karoline Preis**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap