

## Büro in bester Innenstadtlage von Linz



**Objektnummer: 5753/516648109**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Volksgartenstraße 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	59,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	860,48 €
Kaltemiete (netto)	571,52 €
Kaltemiete	717,07 €
Betriebskosten:	145,55 €
USt.:	143,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?

H ?+43 660 1077697?







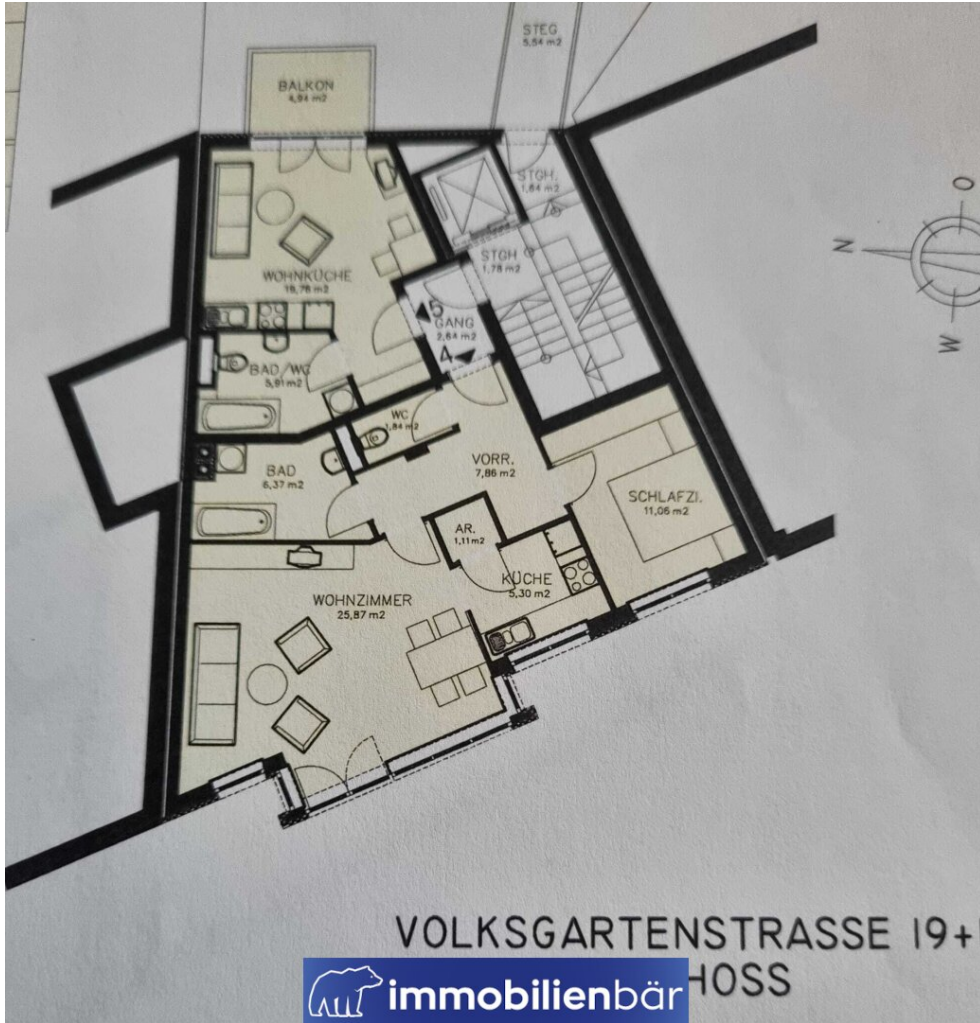
 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär





VOLKSGARTENSTRASSE 19+1

 **immobilienbär** HOSS

# Objektbeschreibung

Diese gepflegte Bürofläche mitten im Herzen von Linz bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Dienstleister oder Selbstständige, die Wert auf eine zentrale Lage und eine funktionale Raumaufteilung legen.

## Lage:

Das Büro befindet sich in zentraler Lage von Linz, nur wenige Schritte von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Banken und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt für eine bequeme Erreichbarkeit für Mitarbeiter/innen und Kund/innen gleichermaßen.

## Raumaufteilung:

- Büro-/Arbeitsraum
- Separater Besprechungs- oder Büroraum
- Teeküche
- Badezimmer
- WC

Die Heiz- und Stromkosten sind nicht in den Betriebskosten enthalten und werden direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen nach Verbrauch abgerechnet.

Bezug ab 1. Juli 2026 möglich.

Die Bürofläche eignet sich ideal für Einzelunternehmer/innen, Start-ups oder kleine Unternehmen, die einen gut erreichbaren Standort in Linz suchen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <75m

Klinik <425m

Krankenhaus <350m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <275m

Universität <850m

Höhere Schule <800m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <650m

**Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <175m

Post <375m

Polizei <675m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.875m

Flughafen <3.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap