

Ertragsliegenschaft mit Potenzial | Linz



Objektnummer: 3895

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstraße 221-223
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	2.500,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 76,50 kWh / m² * a
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



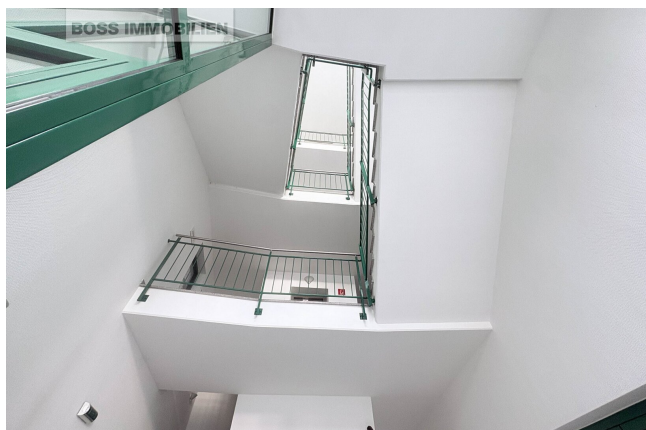
Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

T +43 7229 66 33 6 17
H +43 664 85 85 218

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

BOSS IMMOBILIEN





Best of Service & Safety - since 2002

Ihr Ansprechpartner:
Ing. Thomas Zitta, BA
 +43 664 85 85 218
 tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488



Objektbeschreibung

> Linz | Mietzinshaus | Kaufen <

Dieses vielseitige Geschäftsgebäude überzeugt durch seine ausgezeichnete Lage im Herzen von Linz sowie durch eine solide Vermietungssituation. Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden, die über einen Laubengang miteinander verbunden sind, und bietet ideale Voraussetzungen für Anleger:innen, die auf der Suche nach einer attraktiven Gewerbeimmobilie sind.

Auf insgesamt vier Etagen verteilen sich **14 Büroeinheiten** in unterschiedlichen Größen, wodurch eine flexible Nutzung für verschiedenste Unternehmen ermöglicht wird. Ein Personenlift sorgt für einen komfortablen und barrierearmen Zugang zu den oberen Geschossen.

Ein besonderer Mehrwert sind die **25 Tiefgaragenplätze**, die sowohl Mieterinnen und Mietern als auch deren Kundschaft ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

Die Büroflächen sind überwiegend vermietet und bieten damit eine attraktive Basis für laufende Erträge. Die zentrale Innenstadtlage gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit. Der nahegelegene Autobahnanschluss sorgt für eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Gleichzeitig ist die Liegenschaft auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar. Zusätzliche Kurzparkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude erleichtern Kundinnen und Kunden den Besuch vor Ort.

Eine interessante Gelegenheit für Investoren, die Wert auf eine zentrale Lage, eine gute Infrastruktur und ein langfristiges Entwicklungspotenzial legen.

Lage

Der Standort überzeugt durch seine ausgezeichnete Erreichbarkeit und die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen. Sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebäude bequem erreichbar. Kurzparkmöglichkeiten vor dem Haus sowie zahlreiche Tiefgaragenplätze bieten zusätzlichen Komfort für Kundinnen, Kunden und Mitarbeitende. Die gute Infrastruktur im Umfeld mit Gastronomie, Nahversorgung und Dienstleistungen macht den Standort besonders attraktiv für Büro- und Dienstleistungsunternehmen.

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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <975m

Apotheke <200m

Klinik <2.025m

Krankenhaus <1.450m

Kinder & Schulen

Kindergarten <275m

Schule <325m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.525m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <225m

Geldautomat <225m

Post <800m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <175m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <1.400m

Autobahnanschluss <1.075m

Flughafen <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap