

Hochwertiges Anlageobjekt/Neubauprojekt - Top-Lage am Froschberg in Linz



Objektnummer: 2086/26035

Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Deublerstraße 10
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	44,24 m ²
Keller:	3,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	395.600,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Gerold Stadlhuber

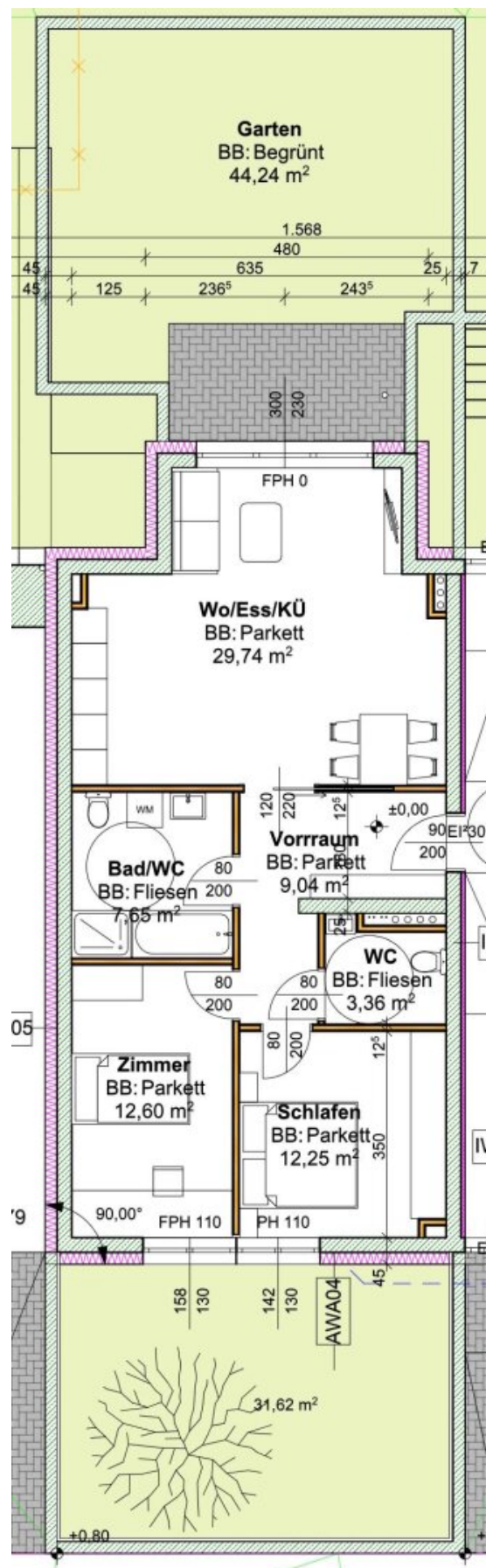
IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Goethestra.
4020 Linz

T 0732/600
H 0664/460

Gerne stehen
Verfügung.









Objektbeschreibung

Hochwertige Neubau-Büro- oder Praxisfläche in Top-Lage – individuell gestaltbar

Diese moderne Büro- oder Praxisfläche im Erdgeschoss überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine attraktive und gut erreichbare Lage. Die vielseitig nutzbare Einheit eignet sich ideal als Ordination, Therapiezentrum, Kanzlei, Architekturbüro, Agentur oder für zahlreiche weitere Dienstleistungsbetriebe.

Ein besonderes Highlight ist die nordwestseitig ausgerichtete Terrasse mit anschließendem hofseitigen Eigengarten von derzeit ca. 45 m². Dieser bietet Mitarbeitern und Kunden eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und schafft ein außergewöhnliches Arbeitsumfeld. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Gartenbereich noch wesentlich zu vergrößern.

Attraktive Kapitalanlage mit sofortigem Vermietungspotenzial

Die Immobilie eignet sich nicht nur hervorragend zur Eigennutzung, sondern stellt auch eine interessante Kapitalanlage dar. **Für diese Büro- bzw. Praxisfläche liegt bereits eine konkrete Mietanfrage eines potenziellen Mieters vor.** Dadurch besteht die Möglichkeit einer **mittel- bis langfristigen Vermietung** unmittelbar nach Fertigstellung bzw. Übergabe.

Auf Basis des Nettokaufpreises kann dadurch eine **attraktive Rendite von rund 4,5 % p.a.** erzielt werden. Diese Kombination aus hochwertigem Neubau, attraktiver Lage und bestehendem Vermietungsinteresse macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant.

Flexible Raumaufteilung

Die Einheit verfügt über:

- repräsentativen Eingangs- bzw. Empfangsbereich
- separates WC, das alternativ auch als Abstellraum oder Garderobe genutzt werden kann
- großzügigen Sanitärbereich mit Waschbecken, Dusche, WC und Anschluss für eine Teeküche oder Waschmaschine
- zwei helle, separat begehbare Räume, die sich ideal als Behandlungs-, Besprechungs- oder Büroräume eignen und jeweils über einen vorgelagerten Außenbereich verfügen

- großzügigen Hauptraum mit ca. 29,74 m², der sich hervorragend als Großraumbüro, Empfangsbereich, Wartezone oder Besprechungsraum eignet. Die großflächige Hebe-Schiebetür sorgt für viel Tageslicht und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Eigengarten.

Hochwertige Ausstattung

Die Büro- bzw. Praxisfläche wird mit einer hochwertigen Ausstattung ausgeführt, unter anderem mit:

- hochwertigen Parkettböden
- modernen großformatigen Fliesen
- zeitgemäßer Haustechnik
- großzügigen Fensterflächen für helle Arbeitsräume

Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt selbstverständlich vor.

Komfort und Infrastruktur

Zur Liegenschaft gehören:

- optional erwerbbarer Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradabstellplätze
- Kinderwagen- und Müllraum
- Lift bis ins Kellergeschoss

- gepflegter Allgemeingarten
- Fahrradraum mit Reparaturbereich
- Waschraum
- eigenes Kellerabteil

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Ein besonderer Vorteil dieser Einheit besteht darin, dass individuelle Wünsche – abhängig vom Baufortschritt – noch berücksichtigt werden können. Sowohl Grundrissanpassungen als auch Änderungen der Innenausstattung sind nach Möglichkeit realisierbar. So kann die Büro- oder Praxisfläche optimal an die Anforderungen Ihres Unternehmens oder Ihrer Ordination angepasst werden.

Ihr neuer Standort

Ob Ordination, Gemeinschaftspraxis, Physiotherapie, Steuerberatung, Rechtsanwaltskanzlei, Notariat, Architekturbüro, Agentur oder modernes Dienstleistungsunternehmen – diese hochwertige Neubaufläche bietet optimale Voraussetzungen für einen repräsentativen Unternehmensstandort mit außergewöhnlicher Freifläche, hoher Aufenthaltsqualität und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich eine hochwertige und flexibel gestaltbare Gewerbeeinheit mit ausgezeichneten Nutzungsmöglichkeiten und attraktivem Renditepotenzial zu sichern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <475m

Apotheke <600m

Klinik <1.425m

Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Kindergarten <425m

Schule <500m

Universität <1.525m

Höhere Schule <1.900m

Nahversorgung

Supermarkt <575m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige

Bank <575m

Geldautomat <575m

Post <450m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <675m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <1.200m

Flughafen <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap