

Hochwertiges Neubauprojekt in Top-Lage am Froschberg in Linz – Büro oder Praxis



Objektnummer: 2086/26034

Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Deublerstraße 10
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Bürofläche:	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

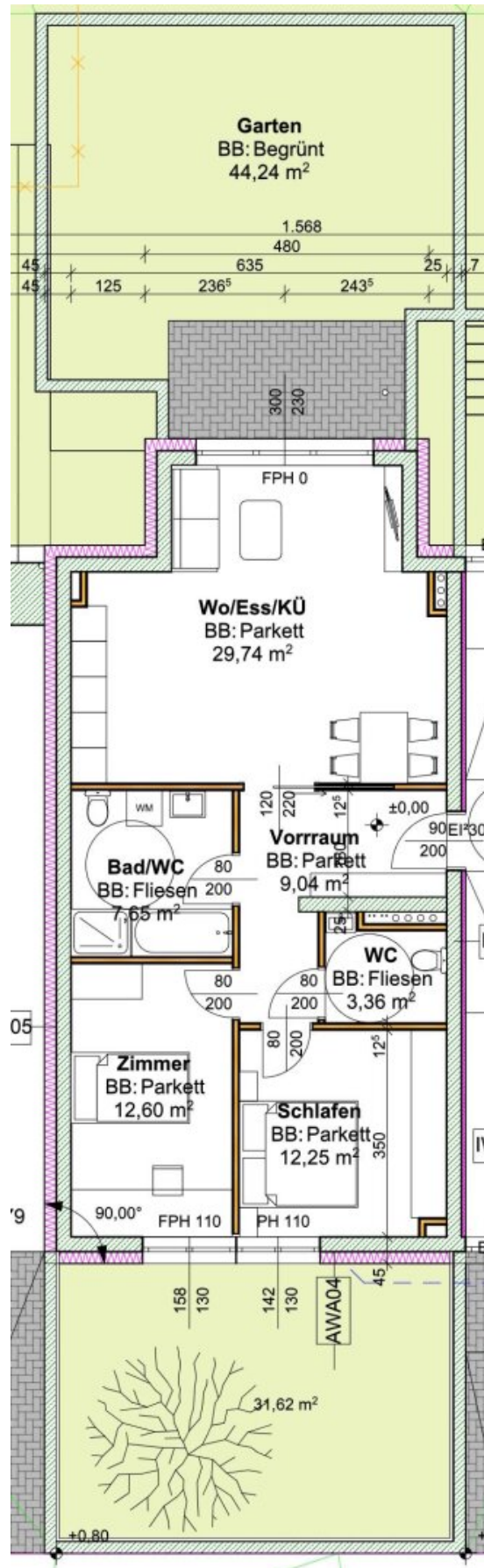
IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Goethestra
4020 Linz

T 0732/600
H 0664/460

Gerne steh
Verfügung.









Objektbeschreibung

Hochwertige Neubau-Büro- oder Praxisfläche mit Terrasse und Eigengarten 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. Zudem besteht die Möglichkeit, den Gartenbereich noch wesentlich zu vergrößern.

Flexible Raumaufteilung

Die Einheit verfügt über:

- einen repräsentativen Eingangsbereich bzw. Empfang
- ein separates WC, das alternativ auch als Abstellraum oder Garderobe genutzt werden kann
- einen 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
- einen großzügigen Hauptraum mit rund **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 vor.

Komfort und Infrastruktur

Zur Liegenschaft gehören:

- ein optional erwerbbarer Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradabstellplätze
- Kinderwagen- und Müllraum
- Lift bis ins Kellergeschoss
- ein gepflegter Allgemeingarten
- Fahrradraum mit Reparaturbereich
- Waschraum sowie ein eigenes Kellerabteil

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Ein besonderer Vorteil dieser Einheit ist die Möglichkeit, **Grundriss- und Ausstattungswünsche** – je nach Baufortschritt – noch individuell umzusetzen. Raumänderungen und Anpassungen an die Anforderungen Ihres Unternehmens oder Ihrer Praxis können nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Ihr neuer Standort

Ob **Ordination, Gemeinschaftspraxis, Physiotherapie, Steuerberatung, Rechtsanwaltskanzlei, Architekturbüro, Agentur oder modernes Dienstleistungsunternehmen** – diese hochwertige Neubaufläche bietet optimale Voraussetzungen für einen repräsentativen und zugleich ruhigen Unternehmensstandort mit außergewöhnlicher Freifläche und hohem Nutzungskomfort.

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