

## **Modernes Büro im Zentrum von Linz – Nahe Südbahnhofmarkt**



Bild

**Objektnummer: 2086/26047**

**Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4020 Linz                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 42,75 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 2,50 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,76                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 532,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 628,21 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 96,21 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 125,64 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

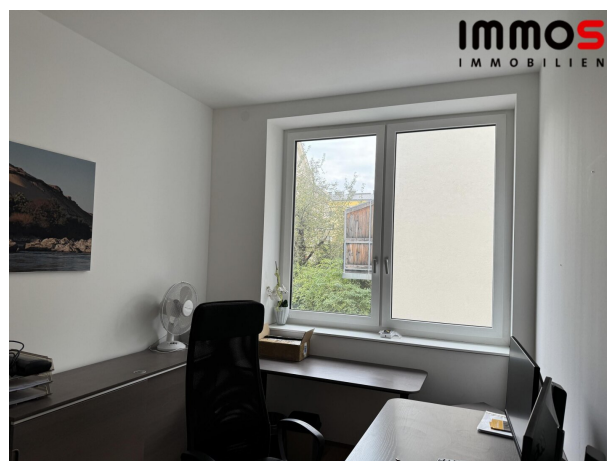
3.0 BMM plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner

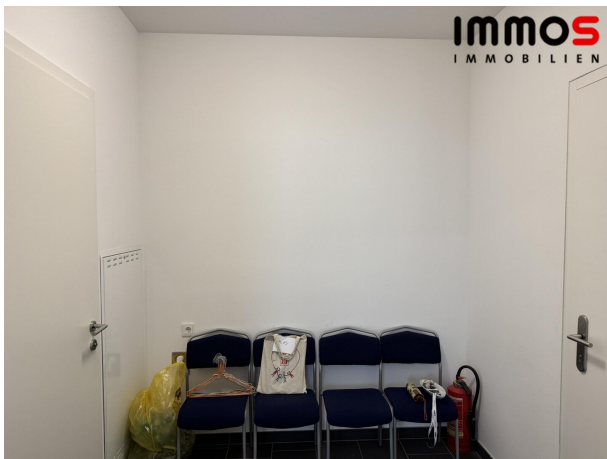


**Gerold Stadlhuber**

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber  
Goethestraße 11  
4020 Linz

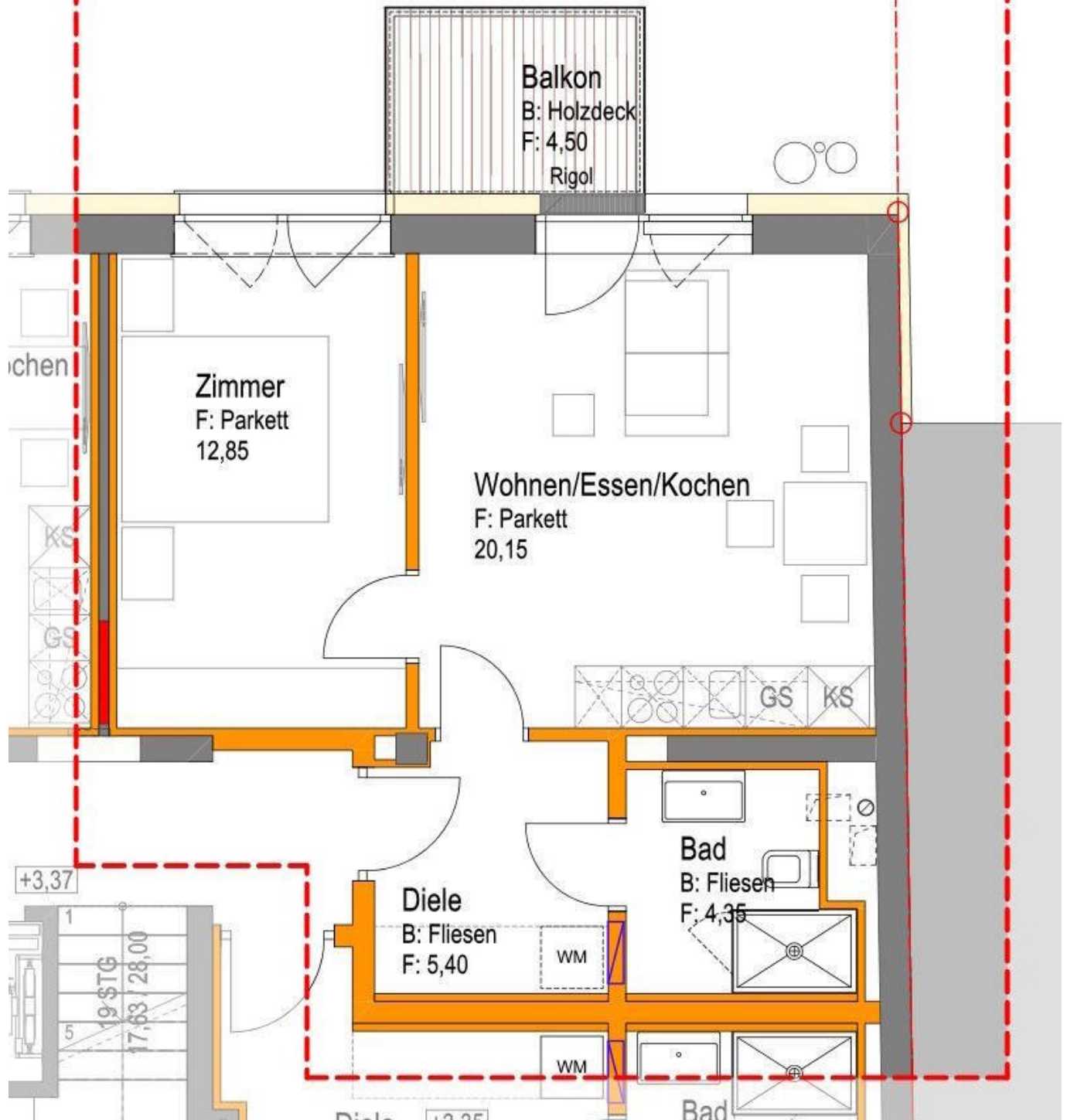












# Objektbeschreibung

## **Modernes Büro im Zentrum von Linz – Schillerstraße**

Dieses neuwertige Büro überzeugt durch seine zentrale Lage in der Schillerstraße, unweit des beliebten Südbahnhofmarktes, einem der vielfältigsten und lebendigsten Märkte in Linz. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe.

Die gesamte Liegenschaft wurde vollständig neu adaptiert und die Wohnung besticht durch eine optimale Raumeinteilung und hochwertiger Ausstattung:

Bürobereich: Heller, freundlicher Raum mit neuen Holzböden, moderner Fußbodenheizung und hochwertiger vollausgestatteter Küche

Badezimmer: Modernes Bad mit großem Duschbereich, Waschbecken und WC-Einheit

Vorraum: Praktischer Eingangsbereich mit Waschmaschinenanschluss

Fenster: Neue Fenster mit Raffstores für optimalen Sicht- und Sonnenschutz

Weitere Vorteile:

- Fernwärme mit Direktverrechnung
- Lift im Haus
- LIWEST Internet- und TV-Anschluss möglich
- Kellerabteil zur zusätzlichen Lagerung

- Öffentliche Parkplätze direkt vor dem Objekt

Dieses Büro vereint modernen Komfort mit zentraler Stadtlage – ideal für alle, die ein urbanes Büro in bester Qualität schätzen.

Bei Interesse ersuchen wir um Ihre vollständige schriftliche Anfrage (Namen, Adresse, E-Mail und Telefonnummer).

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap