Vielseitig nutzbare Büroflächen in Bestlage von Linz – auch Teilflächen verfügbar!



Außenansicht

Objektnummer: 2086/26051

Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Nach_vereinbarung
Gesamtfläche:	1.157,50 m²
Bürofläche:	1.157,50 m²
WC:	8
Stellplätze:	25
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaltmiete (netto)	6.945,00 €
Kaltmiete	9.380,98 €
Miete / m²	6,00 €
Betriebskosten:	2.435,98 €
Heizkosten:	839,62 €
USt.:	2.044,12 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerold Stadlhuber

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber
Goethestraße 11


miteinander
she:works
Vebego
www.fmade.at
ÜNSTIGE BÜROS
op saniert - zu vermieten
Tel. 0664 - 4 600 100
















































Zahnärztliche Fachassistentin
KOMPETENZEN
AUSBILDUNG
JOB CHANCEN
























MAXA

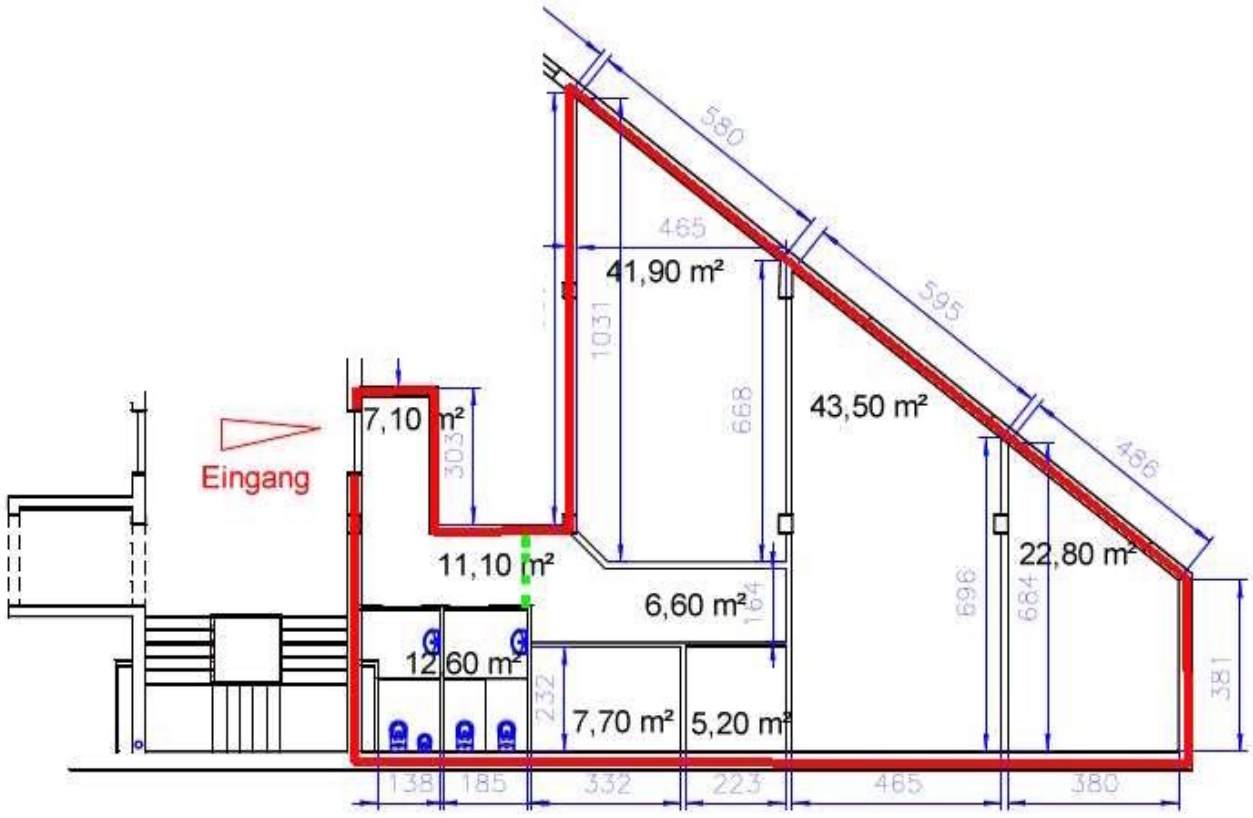




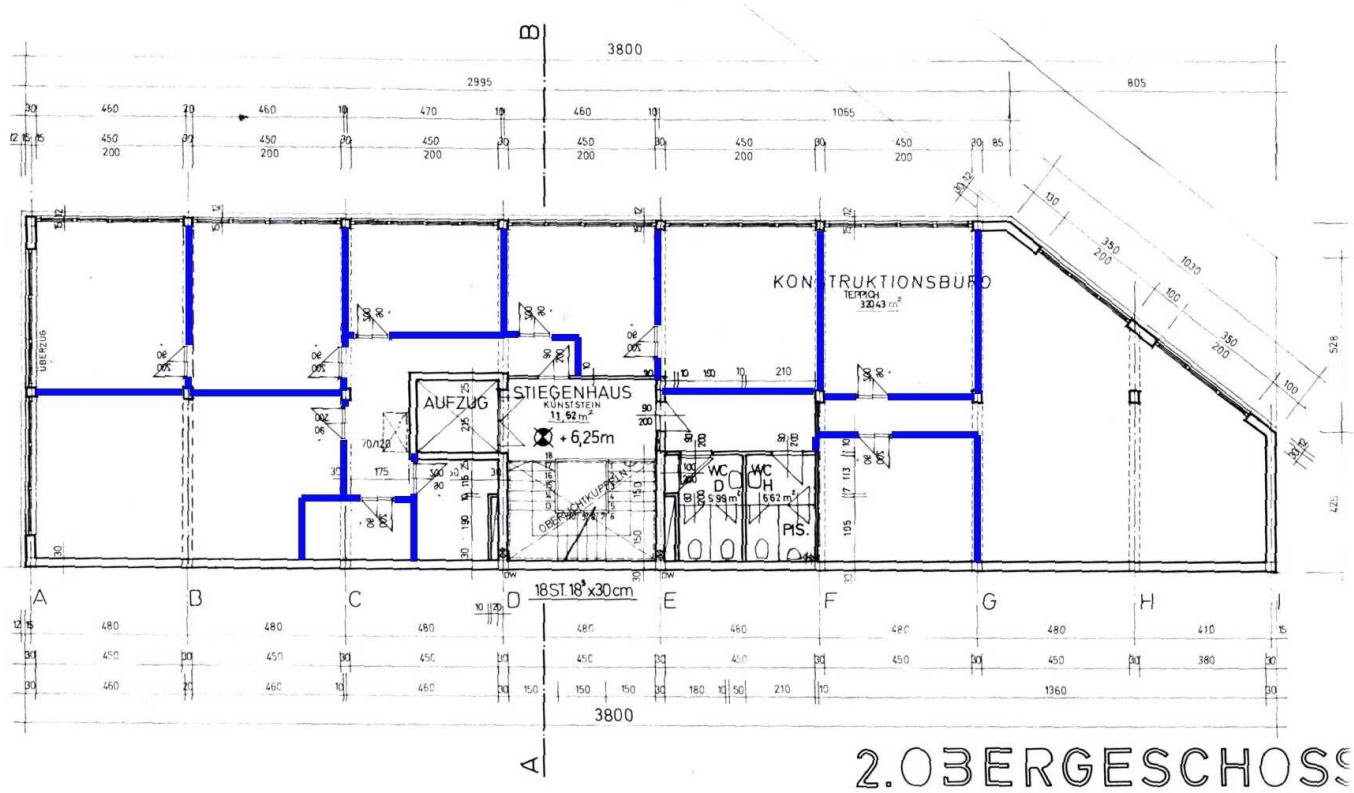




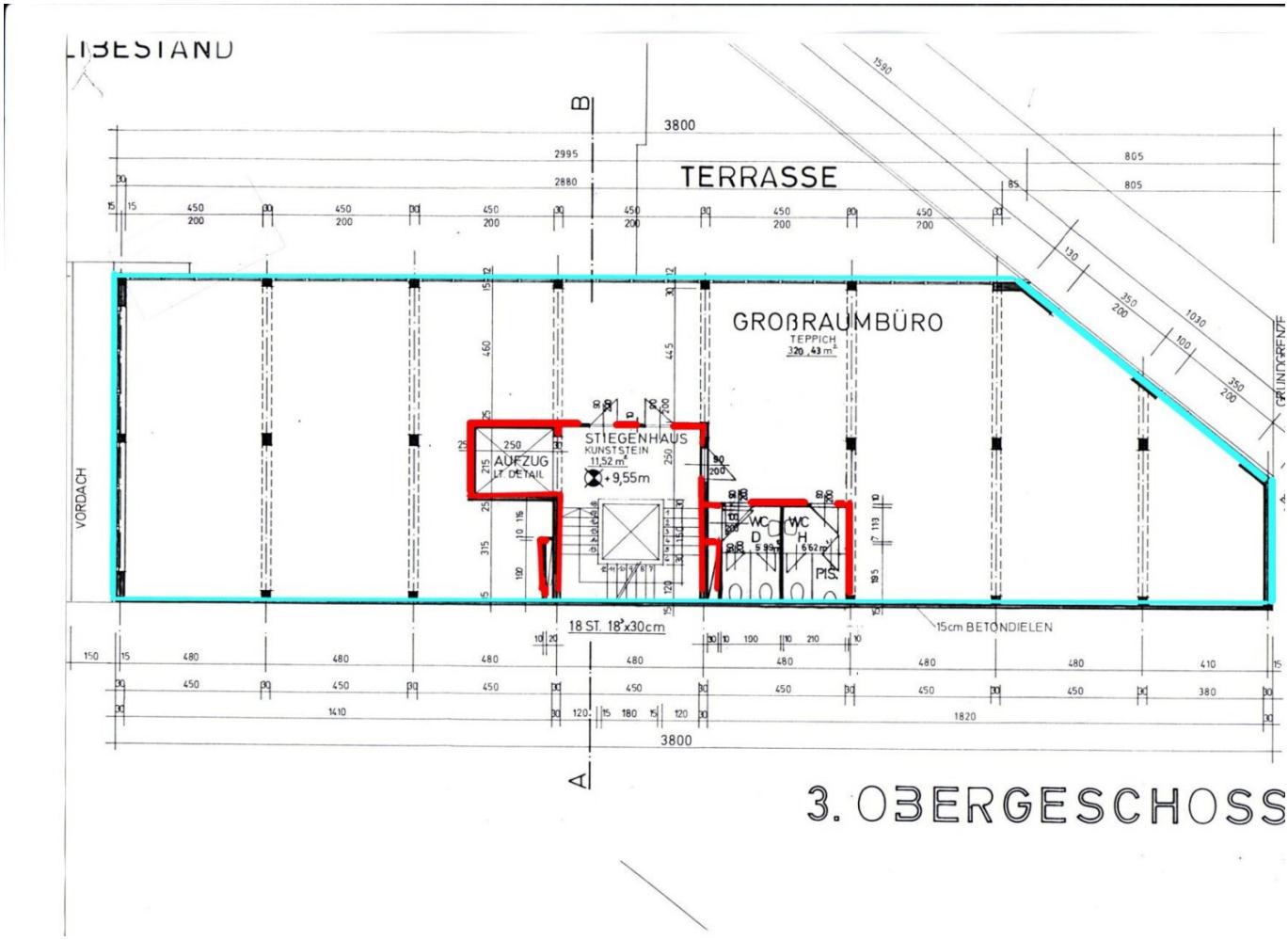
Gesamte Einheit Top C 02 - ca. 158,50 m²




Büro 1
48,8
Büro 3
15,2
Empfang
21,7
Büro 4
15,9
Büro 5
15,9
Erschließung
10,4
Erschließung
16,1
Büro 6
17,8
Vorraum
7,3
Büro 2
46,2
Teeküche
13,2
WC
5,7
WC
6,6
Büro 7
68,1
0,30
4,95
3,25
0,10
4,70
90
200
1,70
1,80
4,65
0,30
0,30 4,50 0,30 4,50 0,30 4,50 0,30 4,50 0,30 4,50 0,30 4,50 0,30 4,50 0,30 3,80 0,30
38,30

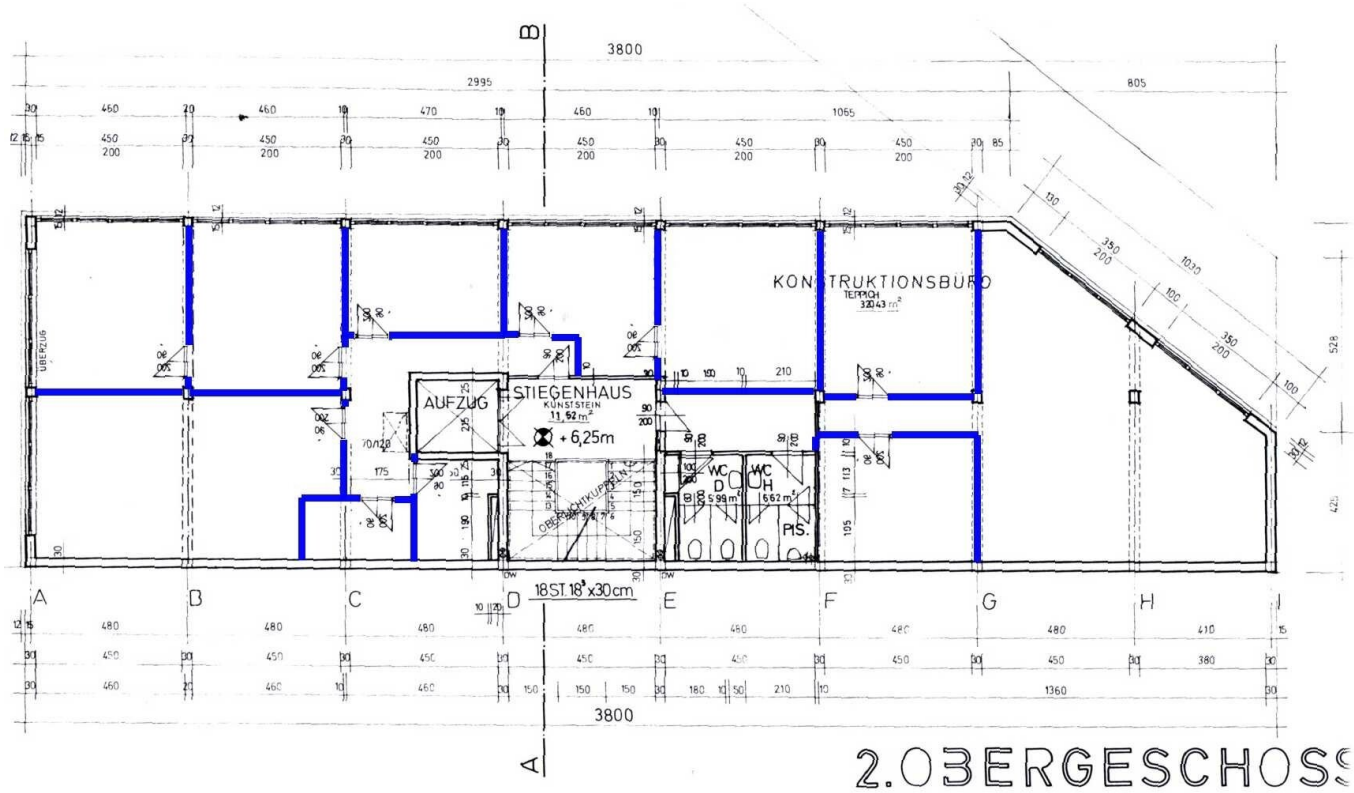


2. OBERGESCHOSS

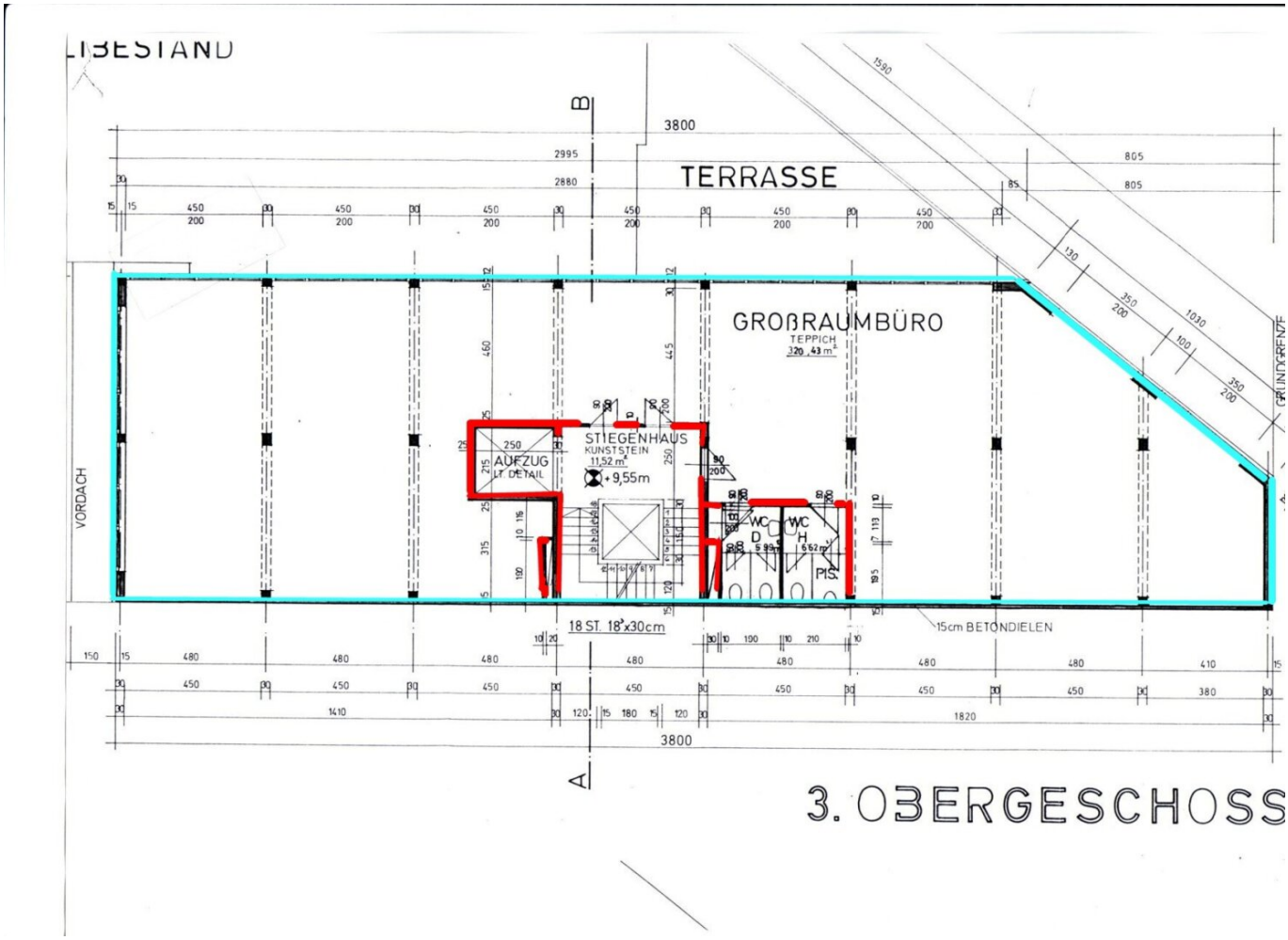

BESTAND
B
A
3800
2995
2880
TERRASSE
GROßRAUMBÜRO
TEPPICH
320,43 m²
STIEGENHAUS
KUNSTSTEIN
11,52 m²
+9,55m
AUFZUG
LT. DETAIL
WC D
WC H
PI
VORDACH
18 ST. 18/x30cm
15cm BETONDIELEN
GRUNDGRENZE
1590
805
805
1030
350
200
100
1410
120
180
1820
3800
3. OBERGESCHOSS


580
595
466
41,90 m²
433
1031
668
7,10 m²
303
43,50 m²
11,10 m²
6,60 m²
12,60 m²
22,80 m²
696
664
381
232
7,70 m²
5,20 m²
138
185
332
223
465
380


Büro 2
18.3
Empfang
23.9
Teeküche
13.3
Büro 3
15.3
Erschließung
18.5
Vorraum
7.3
WC
6.7
WC
4.8
Büro 3
18.9
KI-bearbeitet
0.30
4.70
0.30
4.50
0.30
4.50
0.30
4.50
0.30
4.50
0.30
4.50
0.30
4.50
0.30
3.00
0.30
38.50



2. OBERGESCHOSS


BESTAND
B
A
3800
2995
2880
TERRASSE
GROßRAUMBÜRO
TEPPICH
320,43 m²
STIEGENHAUS
KUNSTSTEIN
11,52 m²
+9,55m
AUFZUG
LT. DETAIL
WC D
WC H
PI
VORDACH
18 ST. 18/x30cm
15cm BETONDIELEN
GRUNDGRENZE
1590
805
805
1030
350
200
100
1410
120
180
1820
3800
3. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Bürozentrale im Herzen von Linz!

Diese großzügige Büroimmobilie bietet Ihnen eine beeindruckende Gesamtfläche von bis zu **1.157,50 m²** – ideal für Unternehmen, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine repräsentative Adresse legen. Ob Start-up, etabliertes Unternehmen oder Dienstleister: Hier finden Sie den perfekten Standort, um Ihre Geschäftsideen erfolgreich umzusetzen.

Flexible Flächenaufteilung:

- Erdgeschoss: ca. 158,50 m²
- 1. bis 3. Obergeschoss: je ca. 333 m²

Die Büroflächen überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung. Modern verlegte Fliesen, stilvolle Kunststoffböden und elegantes Parkett schaffen eine angenehme und professionelle Arbeitsatmosphäre. Dank Fernwärme und Zentralheizung genießen Sie ganzjährig ein optimales Raumklima.

Ein besonderes Plus ist der vorhandene **Lasten- und Personenaufzug**, der einen komfortablen Zugang zu allen Etagen ermöglicht – ideal für Mitarbeiter, Kunden und Lieferungen. Für zusätzliche Sicherheit sorgt ein zuverlässiger Wachdienst.

Top-Lage & perfekte Infrastruktur:

Die Immobilie punktet mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung (Bus, Bahnhof, Autobahn) und ist somit optimal erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, Schulen, Universität, Supermärkte und Bäckereien.

Für Ihre Kunden stehen ausreichend **Kundenparkplätze** zur Verfügung – ein entscheidender Vorteil für Ihr Unternehmen.

Fazit:

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Geschäftsideen in einer erstklassigen Umgebung zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Standort!

Starten Sie jetzt Ihre erfolgreiche Zukunft in Linz!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap