Büro, Praxis oder Geschäftsfläche in ausgezeichneter Lage!



Objektnummer: 5908/1922

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Gepflegt
Bürofläche:	119,49 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.280,87 €
Betriebskosten:	280,87 €
Heizkosten:	133,31 €
USt.:	282,83 €

Provisionsangabe:

5.091,05 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Petra Strobl

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1
4020 Linz

T +43 664 24 733 58

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

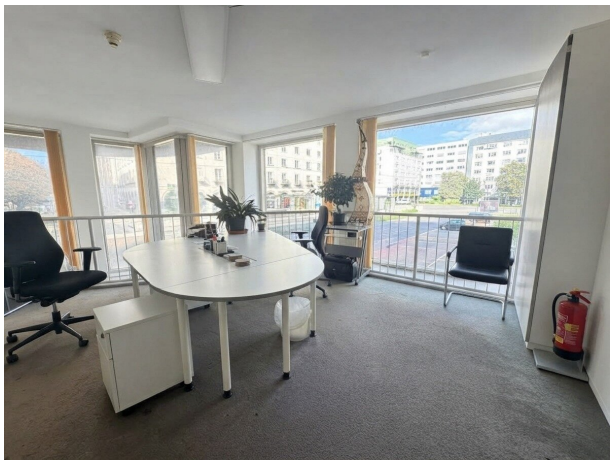








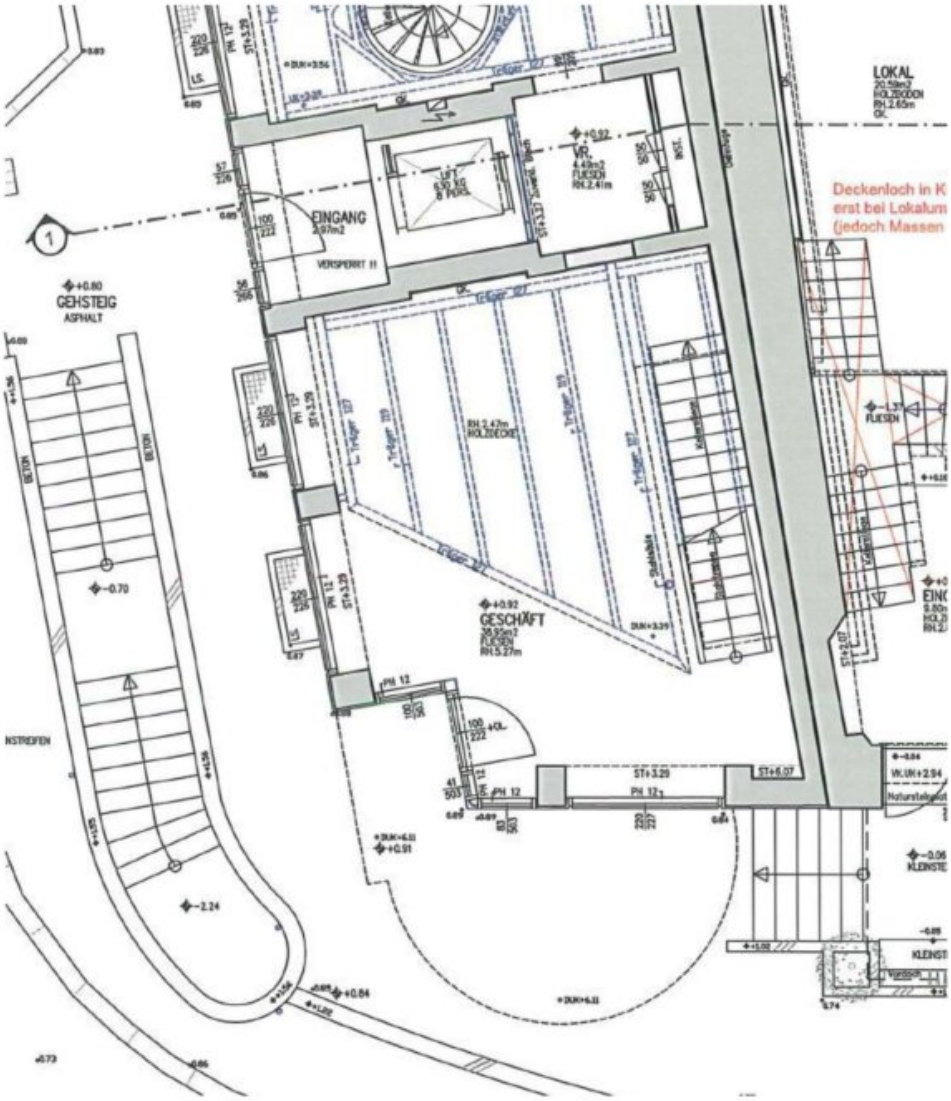


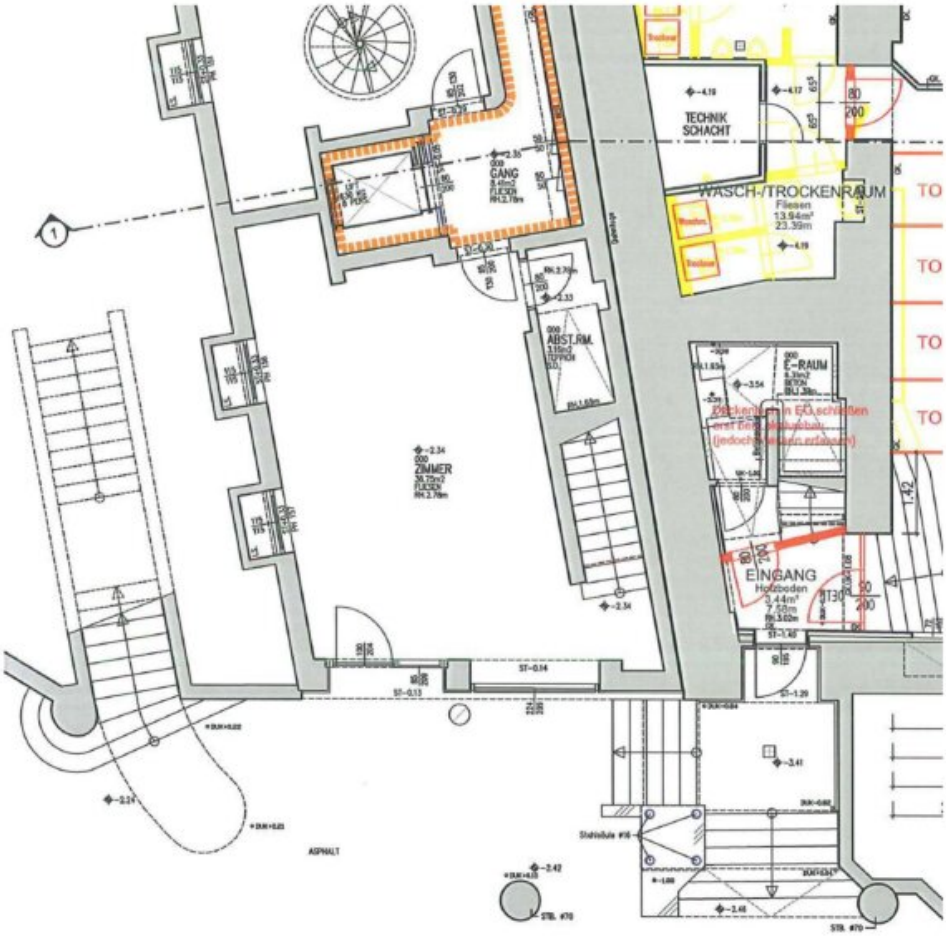









LOKAL
Deckenloch in K
erst bei Lokalum
jedoch Massen
EINGANG
2.07m2
VERSPERRT !!
GEHSTEIG
ASPHALT
GESCHÄFT
36.95m2
FLIESEN
RH.5.27m
RH.2.47m
HOLZDECKE
FLIESEN
BETON
BETON
-0.70
-2.24
+0.84
+0.91
+0.92
ST+3.29
PH 12
ST+6.07
KLEINST


TECHNIK SCHACHT
WASCH-/TROCKENRAUM
Fliesen
13.94m²
23.39m
GANG
ABST.RM.
ZIMMER
E-RAUM
EINGANG
Holzboden
TO
TO
TO
TO
ASPHALT

Objektbeschreibung

Büro- oder Geschäftsfläche in zentraler Lage ab Jänner 2027 zu vermieten!

119,49 m² auf 3 Ebenen | Hervorragende Sichtbarkeit | Gegenüber dem Neuen Rathaus

DIe Büro- bzw. Geschäftsfläche befindet sich in ausgezeichneter Lage an der Ecke Hauptstraße 12 / Friedrichstraße, direkt gegenüber dem Neuen Rathaus und nur wenige Minuten von der Nibelungenbrücke entfernt.

Auf insgesamt 119,49 m², verteilt auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, erwartet Sie eine moderne, lichtdurchflutete Raumgestaltung mit offener Architektur, großzügigen Fensterfronten und einem schönen urbanen Ausblick.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Großzügiger Empfangs- bzw. Eingangsbereich
- Arbeitsplätze für Mitarbeiter
- Zugang über eine innenliegende Treppe zum Obergeschoss

1. Obergeschoss

- Zusätzlicher großzügiger Arbeitsbereich
- Teeküche
- WC

Untergeschoss

- Großer Besprechungsraum

- Ideal für Meetings, Kundentermine oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Die Räumlichkeiten verfügen über helle Bodenbeläge (Fliesen UG und EG, Teppich OG). Die derzeit vorhandene Einrichtung kann bei Bedarf gegen Ablöse übernommen werden.

Lage & Infrastruktur

Die zentrale Lage bietet:

- Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Hohe Sichtbarkeit
- Parkmöglichkeiten im Umfeld
- Lage direkt gegenüber dem Neuen Rathaus

Mietkonditionen

Verfügbar ab: Jänner 2027

Nettomiete: € 1.000,00 monatlich

Betriebskosten inkl. Heizung: € 414,18 netto monatlich

Vergebührung: vom Mieter zu tragen

Mietvertragsdauer: nach Vereinbarung

KEINE GASTONOMIE MÖGLICH!

Gerne informieren wir Sie über weitere Details bzw. stehen für eine unverbindliche

Besichtigung zur Verfügung!

Petra Strobl

+43 664 2473358

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap