Moderne Büro- & Geschäftsfläche mit top Sichtbarkeit im Projekt THE LANG in Linz zu verkaufen!



Visualisierung - Außenansicht I

Objektnummer: 6271/23345

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langgasse 4
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	157,01 m²
Keller:	9,23 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	687.140,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Wörister

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


THE
LANG

Wohnbauträger
GSA
Gemeinsam. Gestalten.

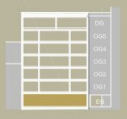
Next Immobilien GmbH

LINZ | LANGGASSE 4

Büro
Erdgeschoss



Büro	
Bürofläche	157,01m²





THE LANG

1 5

Grundrissabweichung möglich. Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Komfortlüftung und abgeh. Decke im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationsschächte kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft, die genaue Ausstattung, welche im Kaufpreis enthalten ist, gilt lt. aktueller Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

stögmüller ARCHITEKTEN ZT GmbH

Objektbeschreibung

NEUBAU! Moderne Büro- & Geschäftsfläche mit hoher Sichtbarkeit im Projekt THE LANG in Linz!

Mit THE LANG entsteht in zentraler Linzer Lage ein modernes Wohn- und Geschäftsprojekt mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen sowie einer attraktiven Büro- und Geschäftsfläche im Erdgeschoss.

Die zum Verkauf stehende Gewerbefläche verfügt über eine Nutzfläche von ca. 157,01m² und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Ob als Büro, Praxis, Dienstleistungsbetrieb oder Geschäftsfläche. Die großzügige Fläche ermöglicht eine flexible Gestaltung entsprechend Ihren individuellen Anforderungen.

Ein besonderer Vorteil ist die gut sichtbare Lage im Erdgeschoss. Die großzügig verglaste, straßenseitige Ausführung sorgt für eine moderne Außenwirkung, viel Tageslicht und eine attraktive Präsenz nach außen.

Die flexible Flächengestaltung bietet ideale Voraussetzungen, um unterschiedliche Arbeits-, Beratungs-, Präsentations- oder Verkaufskonzepte umzusetzen. Durch die direkte Erreichbarkeit im Erdgeschoss eignet sich die Einheit sowohl für kundenorientierte Betriebe als auch für klassische Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Die Gewerbefläche wird schlüsselfertig ausgeführt und überzeugt durch eine hochwertige und zeitlose Ausstattung. Ursprünglich sind im Eingangsbereich Fliesen und in den übrigen Räumlichkeiten Parkettböden vorgesehen. Die Auswahl der Bodenbeläge kann nach individueller Absprache noch angepasst werden. Die Sanitärbereiche erhalten ebenfalls eine moderne Fliesenausstattung.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS:

- Schlüsselfertige Ausführung
- Klimatisierung mittels 6 Splitgeräten (Außengerät im 1. Obergeschoss)
- Barrierefreie Zugänglichkeit
- Flexible Raumgestaltung für unterschiedliche Nutzungskonzepte

- Individuelle Abstimmung der Bodenbeläge nach Absprache möglich
- Zusätzliche Wasseranschlüsse bei Bedarf noch möglich
- Abgehängte Mineralfaserdecke mit 60x60cm großen Deckenelementen
- Rohbau-Deckenhöhe ca. 3,02m, im Besprechungsraum ca. 2,84m
- Großzügige Glasflächen für viel Tageslicht und gute Sichtbarkeit

Ergänzt wird die Gewerbeeinheit durch ein zugeordnetes Kellerabteil mit ca. 9,23m², das zusätzliche Lager- und Abstellmöglichkeiten bietet.

Die zentrale Lage in Linz, die gute Sichtbarkeit und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Fläche zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die Wert auf einen modernen Auftritt und eine gut erreichbare Geschäftsadresse legen.

KAUFPREIS:

€ 687.140,00 netto zzgl. 20% USt

KAUFNEBENKOSTEN:

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs- und Abwicklungskosten Notar/Rechtsanwalt: 1,4% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Kosten für notarielle Beglaubigungen und evtl. erforderliche Barauslagen

Eventuelle Finanzierungskosten und sonstige käuferseitige Ausgaben, Steuern und Gebühren

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Hinweis: Die angegebenen m²-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert. Die 3D-Visualisierungen sind symbolisch und

können Ausstattungen, Farben oder Materialien zeigen, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die tatsächliche gewerbliche Nutzung ist vom Käufer entsprechend den behördlichen Vorgaben und erforderlichen Genehmigungen zu prüfen.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <50m
Klinik <300m
Krankenhaus <175m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <125m
Universität <575m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <125m

Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <350m

Sonstige
Bank <75m
Geldautomat <75m
Post <100m
Polizei <475m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <775m
Autobahnanschluss <1.800m
Flughafen <3.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap