Repräsentative Bürofläche mit 239 m², 5 großzügigen Räumen und beeindruckendem Stadtblick in zentraler Lage von Linz!



Büro

Objektnummer: 5950/4672

Eine Immobilie von Girkinger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1896
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	239,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.370,00 €
Betriebskosten:	370,00 €
USt.:	474,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

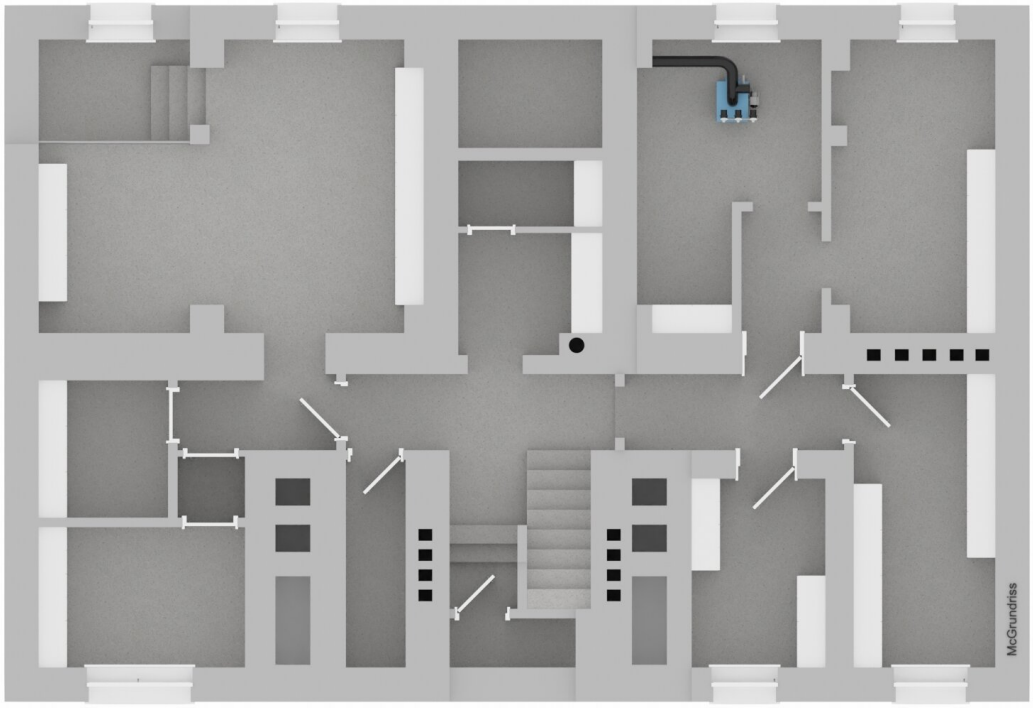


Thomas Girkinger akad.IM

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz




McGrundriss


McGrundriss

Objektbeschreibung

Jetzt Besichtigungstermin buchen!

Repräsentative Bürofläche mit 239 m², 5 großzügigen Räumen und beeindruckendem Stadtblick in zentraler Lage von Linz!

Mitten in Linz entsteht derzeit eine großzügige Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Räumlichkeiten werden aktuell renoviert und bieten nach Fertigstellung einen attraktiven Rahmen für unterschiedlichste berufliche Konzepte – vom klassischen Büro über eine Kanzlei bis hin zur Praxis, Ordination oder Therapieeinrichtung. Im Erdgeschoss stehen rund 132m² zur Verfügung. Die Aufteilung auf mehrere Räume ermöglicht sowohl getrennte Arbeits- und Behandlungsbereiche als auch Empfangs-, Besprechungs- oder Wartezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch das Untergeschoss mit weiteren rund 107,64 m², das aus zwei größeren Räumen und zusätzlichen Nebenflächen besteht. Insgesamt umfasst die Einheit damit rund 240 m² Nutzfläche. Durch die derzeitige Renovierung erhält die Immobilie ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und bietet künftig viel Raum für eine individuelle berufliche Nutzung. Die zentrale Lage nahe dem Schillerpark sorgt zudem für eine gute Erreichbarkeit – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch aus den umliegenden Stadtteilen**. Für Gewerbetreibende, die von der Umsatzsteuer befreit sind bzw. bei denen keine umsatzsteuerpflichtige Vermietung möglich ist, wie beispielsweise Ärzte, Physiotherapeuten oder Psychotherapeuten, beträgt die monatliche Miete € 2.400,–.**

Hinweis: Die Renovierungsarbeiten sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Die gezeigten Bilder sind KI-generierte Visualisierungen und dienen zur Veranschaulichung, wie die Räumlichkeiten nach der Sanierung aussehen könnten. Die tatsächliche Ausführung und Ausstattung kann von den Darstellungen abweichen.

Lage

Die Wohnung liegt in zentraler Lage von Linz und überzeugt durch die hervorragende Erreichbarkeit sowie die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.