# Attraktive Bürofläche mit ca. 30m² in zentraler Lage von Linz – inklusive Keller- und Lagerflächen!



Büro

**Objektnummer: 5950/4700**

**Eine Immobilie von Girkinger Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis - Bürofläche |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4020 Linz |
| **Baujahr:** | 1896 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Nutzfläche:** | 30,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 183,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,95 |
| **Kaltmiete (netto)** | 600,00 € |
| **Kaltmiete** | 720,00 € |
| **Betriebskosten:** | 120,00 € |
| **USt.:** | 144,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Thomas Girkinger akad.IM**

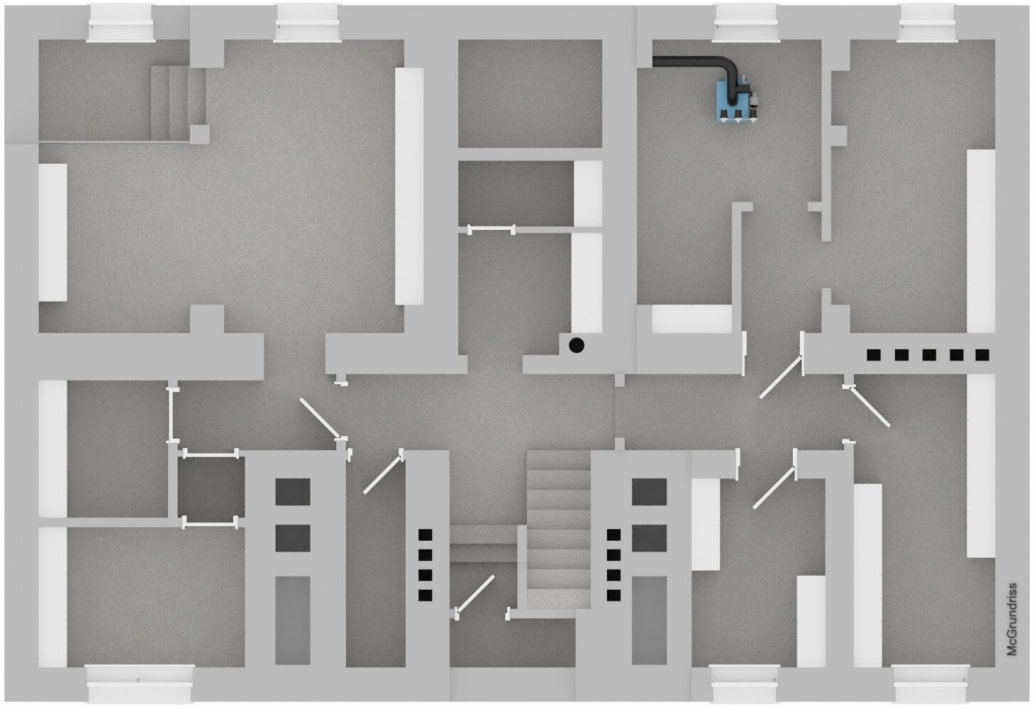
Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz






**LEGENDE**

01 Top 1
02 Top 2
03 Top 3


McGrundriss

# Objektbeschreibung

## Jetzt Besichtigungstermin buchen!

**Attraktive Bürofläche mit ca. 30m² in zentraler Lage von Linz – inklusive Keller- und Lagerflächen!**

Mitten in Linz gelangt eine attraktive Bürofläche mit rund 30m² zur Vermietung. Die Räumlichkeiten werden derzeit renoviert und bieten nach Fertigstellung ein modernes und angenehmes Arbeitsumfeld. Die Fläche eignet sich ideal für unterschiedliche berufliche Nutzungskonzepte, beispielsweise als klassisches Büro, Beratungsraum oder für verschiedene Dienstleistungsunternehmen. Neben der Bürofläche stehen zusätzliche Keller- und Lagerflächen im Untergeschoss zur Verfügung, die praktische Möglichkeiten zur Aufbewahrung von Unterlagen, Materialien oder Arbeitsutensilien bieten. Eine gemeinschaftlich nutzbare Küche sowie eine gemeinschaftliche WC-Anlage ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag. Durch die laufenden Renovierungsarbeiten erhält die Immobilie ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und bietet künftig attraktive Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung der Arbeitsumgebung. Die zentrale Lage nahe dem Schillerpark überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und aus den umliegenden Stadtteilen.

Diese Bürofläche bietet eine interessante Möglichkeit für Selbstständige, Freiberufler und kleinere Unternehmen, die einen zentral gelegenen Arbeitsplatz mit zusätzlichen Lagerflächen und gemeinschaftlicher Infrastruktur suchen.

**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**

Das Büro 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.