



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

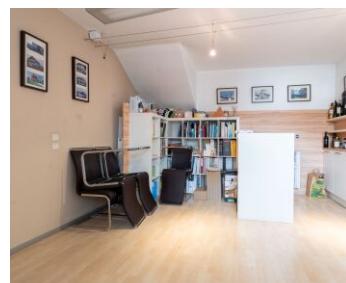
# BÜRO- ODER GESCHÄFTSLOKAL MIT CA. 215 M<sup>2</sup> IN TOPLAGE VON EBELSBERG – NÄHE SCHLOSS EBELSBERG

ADRESSE: 4030 LINZ



## DETAILINFORMATIONEN

<b>NUTZFLÄCHE</b>	ca. 215 m <sup>2</sup>
<b>ETAGE</b>	EG
<b>ZIMMER</b>	2
<b>BÄDER</b>	1
<b>WCS</b>	1
<b>NUTZUNGSART</b>	Gewerbe, Anlage
<b>HEIZUNG</b>	Fernwärme
<b>LAGEBEWERTUNG</b>	sehr gut
<b>LÄRMPEGEL</b>	durchschnittliche Beeinträchtigung
<b>BAUJAHR</b>	1945
<b>GÜLTIG BIS</b>	31.10.2034
<b>HWB</b>	121 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB KLASSE</b>	D



## KOSTEN

<b>KAUFPREIS</b>	349.000,00 €
<b>BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST</b>	308,00 €
<b>PROVISION</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE: 4030 LINZ**

## **Büro- oder Geschäftslokal mit ca. 157 m<sup>2</sup> in Toplage von Ebelsberg – Nähe Schloss Ebelsberg**

Das Büro- bzw. Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines Gebäudes aus den 1940er-Jahren mit einem hofseitigen Zubau aus ca. 1975. Die Beheizung erfolgt über eine Kombination aus Erdgas und Fernwärme. Das Lokal bietet großzügige Flächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, befindet sich jedoch in einem Zustand, der Renovierungen oder Adaptierungen erfordert. Ein Kellerabteil ist vorhanden.

### **Raumaufteilung**

Geschäftsfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> - Bürofläche: ca. 65m<sup>2</sup>

### **Lage**

Die Liegenschaft punktet mit einer hervorragenden Lage und Infrastruktur: Direkt gegenüber dem Gebäude befinden sich Haltestellen für Bus und Straßenbahn, wodurch eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet ist. Eine Kurzparkzone vor dem Haus erleichtert die Erreichbarkeit zusätzlich. Ein besonderes Highlight ist die direkte angrenzende Lage des hinteren Grundstücksteils an das Naherholungsgebiet Ebelsberger Schlossberg – ein wertvoller Grünraum, der sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzung einen hohen Freizeitwert bietet.

### **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.

### **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 darauf hin, dass alle Angaben nach besten 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. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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.

# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4030 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4030 LINZ



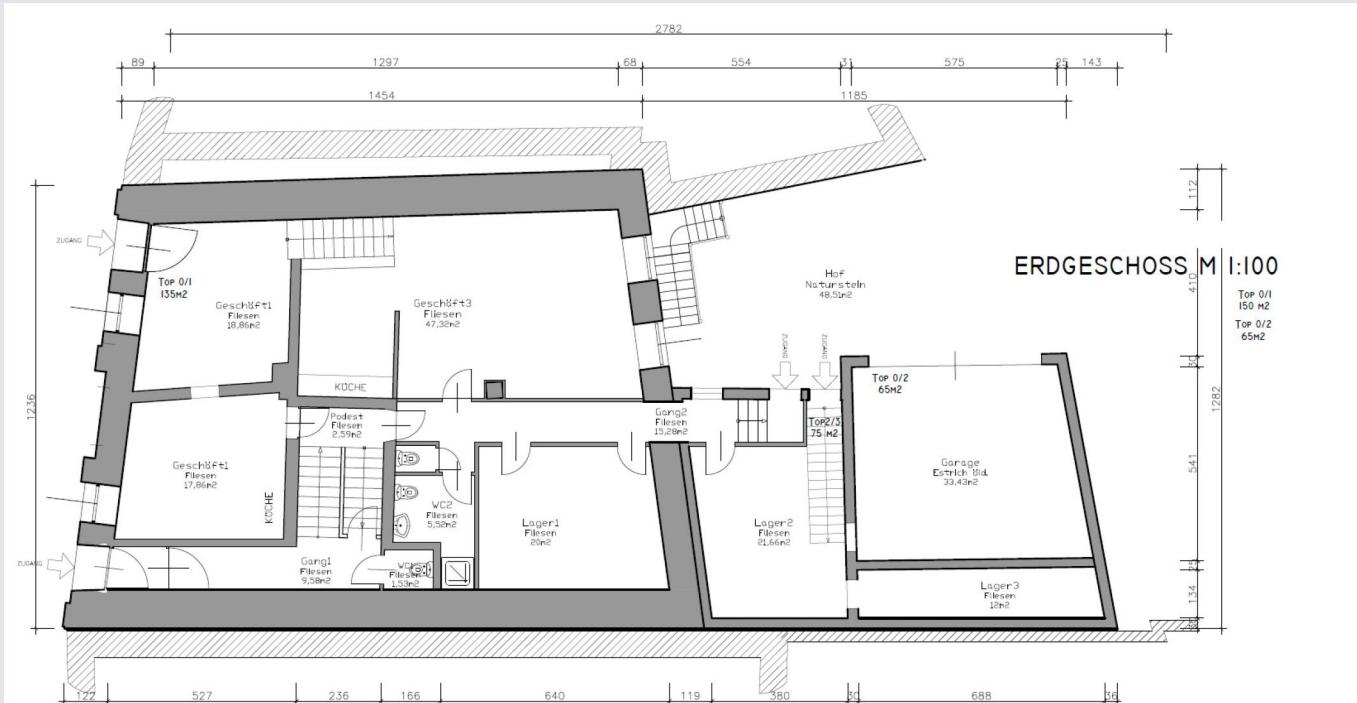
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4030 LINZ



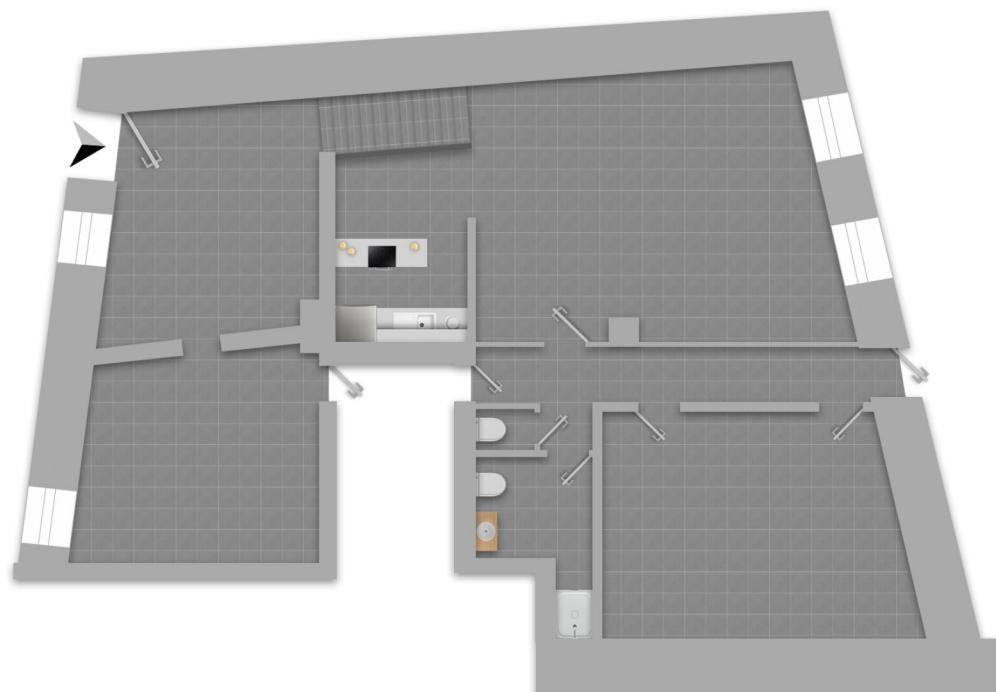
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4030 LINZ



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4030 LINZ



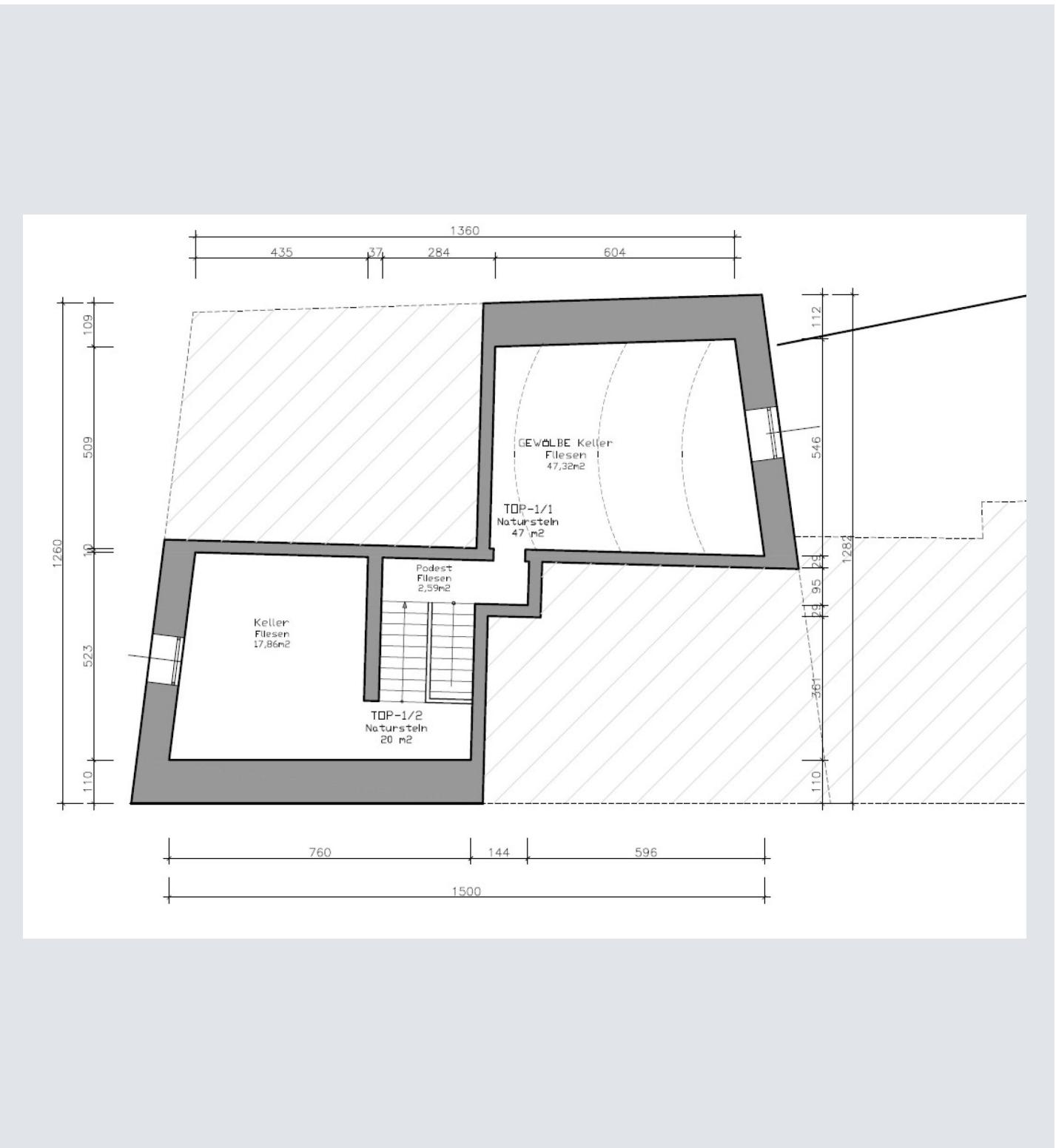
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4030 LINZ



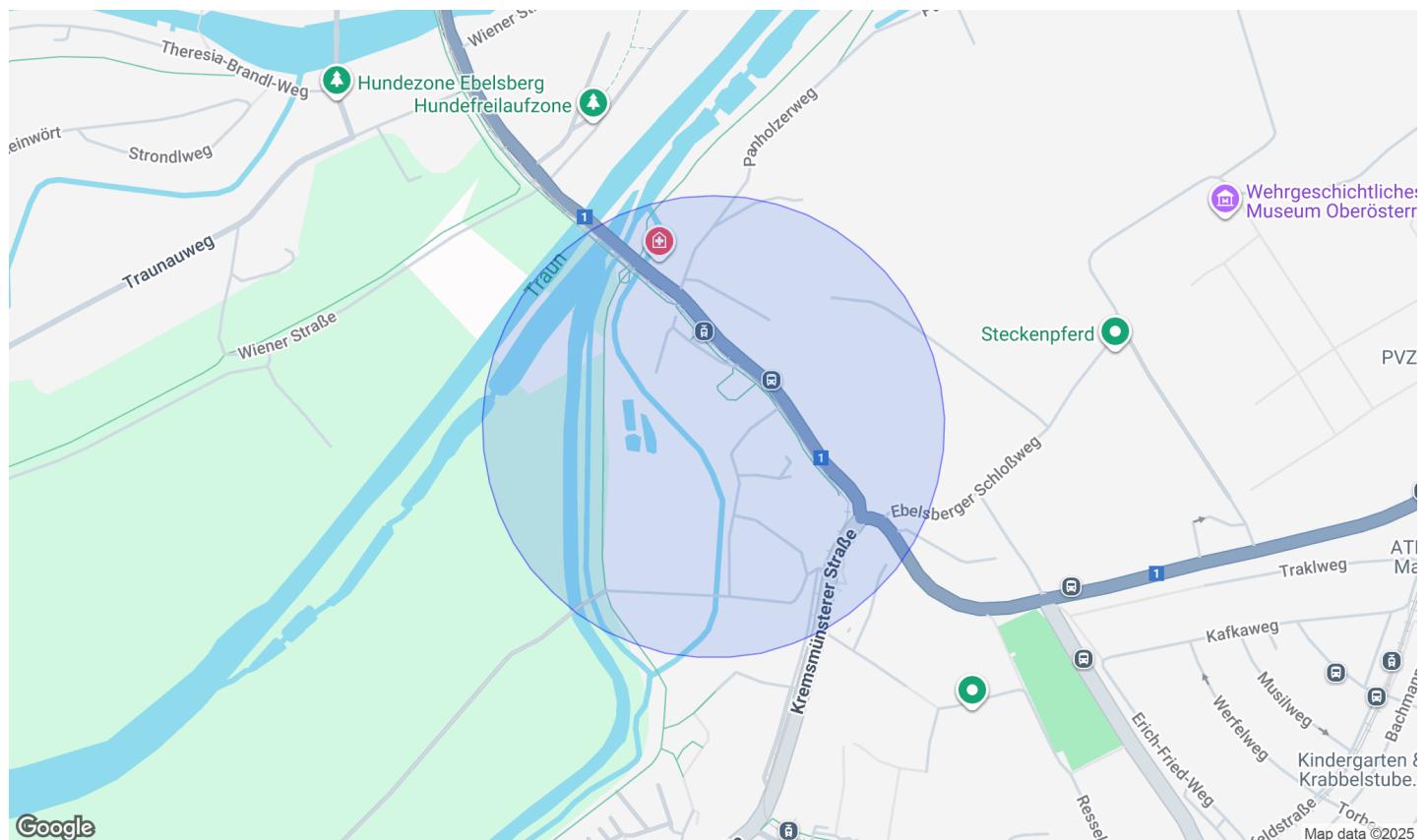
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4030 LINZ



# LAGE

ADRESSE: 4030 LINZ



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	4.500 m
Klinik	3.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Flughafen	6.000 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	1.000 m
Universität	5.500 m
Höhere Schule	7.000 m

### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

---

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap