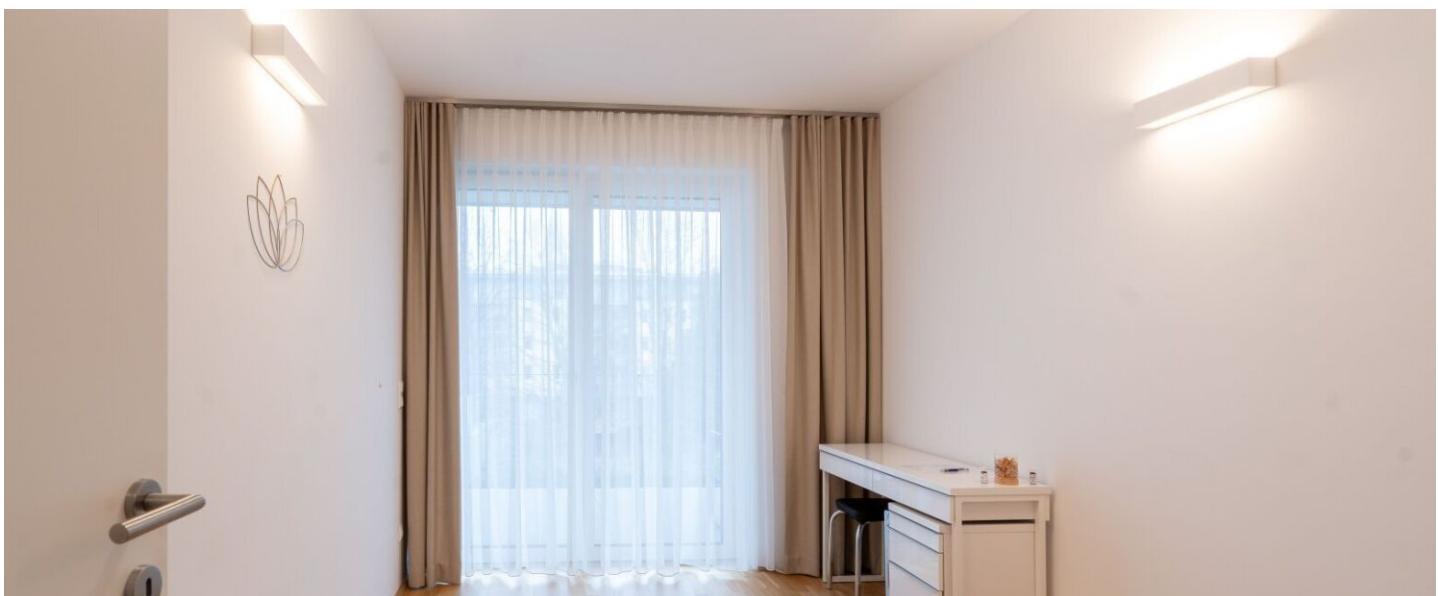




# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# MODERNE 3-ZIMMER BÜRO-/PRAXISRÄUMLICHKEIT MIT BALKON ZU KAUFEN, NÄHE HESSEN PARK

ADRESSE: 4020 LINZ



## DETAILINFORMATIONEN

NUTZFLÄCHE	ca. 48,71 m <sup>2</sup>
KELLERFLÄCHE	ca. 3,06 m <sup>2</sup>
ETAGE	2. Etage
ZIMMER	3
BÄDER	1
WCS	1
TERRASSEN	1 = 14,82m <sup>2</sup>
NUTZUNGSART	Gewerbe, Anlage
MOBILIAR	Bad
PERSONENLIFT	Ja
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
ZUSTAND	gepflegt
BAUJAHR	2021



## KOSTEN

KAUFPREIS	299.000,00 €
BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST	136,62 €
Reparaturrücklage INKL. 0% UST	12,18 €
PROVISION	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4020 LINZ

## Moderne 3-Zimmer Büro-/Praxisräumlichkeit mit Balkon zu kaufen, Nähe Hessenpark

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer Büro- bzw. Praxisräumlichkeit mit ca. 48 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen großzügigen Balkon von ca. 14 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Freiraum bietet und sich ideal als Pausenbereich oder Rückzugsort nutzen lässt. Die zwei flexibel gestaltbaren Räume eignen sich hervorragend als Behandlungszimmer, Büroräume oder Besprechungsbereiche. Ein weiterer großzügiger Raum bietet Platz für Empfang, Wartebereich oder einen zentralen Arbeitsraum. Das Badezimmer ist gefliest und mit einer modernen Dusche ausgestattet. Die Räumlichkeiten sind mit Parkettboden versehen und werden über Fernwärme beheizt. Ein Kellerabteil sowie Fahrradabstellräume stehen ebenfalls zur Verfügung. Die Einheit wurde bisher auch als Praxis genutzt und bietet optimale Voraussetzungen für medizinische, therapeutische oder dienstleistungsorientierte Tätigkeiten sowie für moderne Bürokonzepte. Ebenso besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeit wieder als Wohnung zu nutzen.

### Raumaufteilung

Empfangsbereich – Bürraum 1 – Besprechungszimmer – zentraler Arbeitsraum – Bad – WC

### Lage

Die Lage bietet eine ausgezeichnete städtische Infrastruktur: öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Restaurants sowie Naherholungsbereiche sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig liegt die Praxis in einer angenehmen Wohngegend, die einen ausgewogenen Mix aus urbanem Leben und ruhigem Wohnkomfort 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. 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.



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



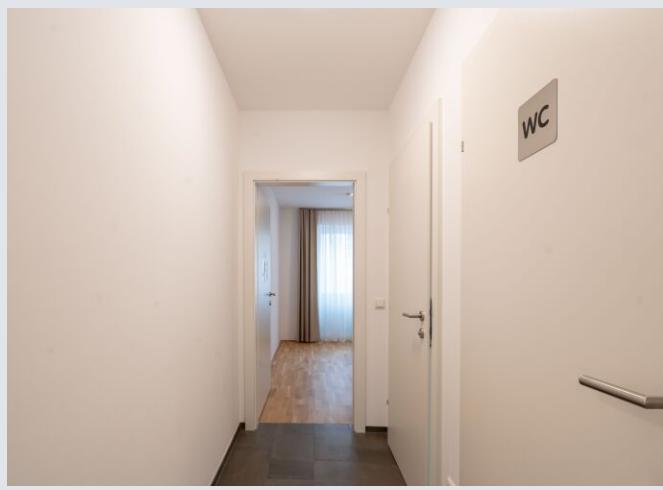
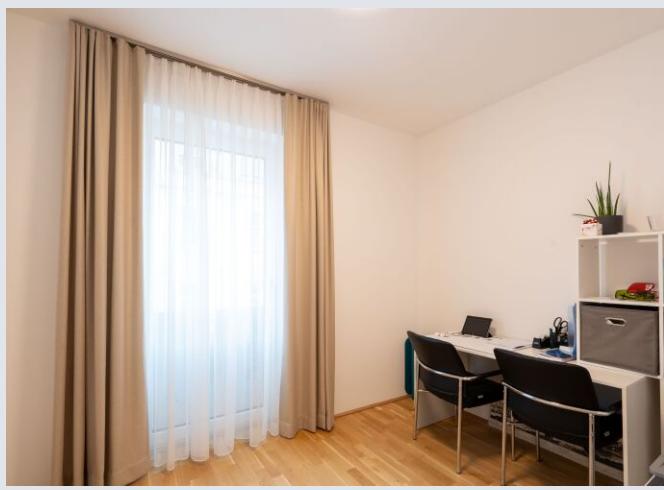
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



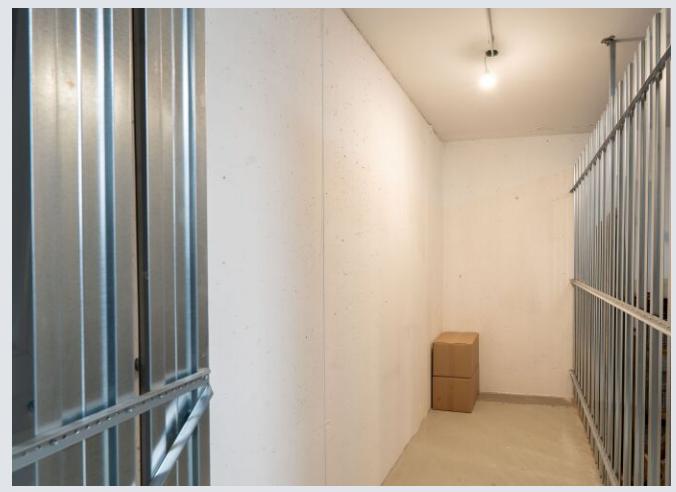
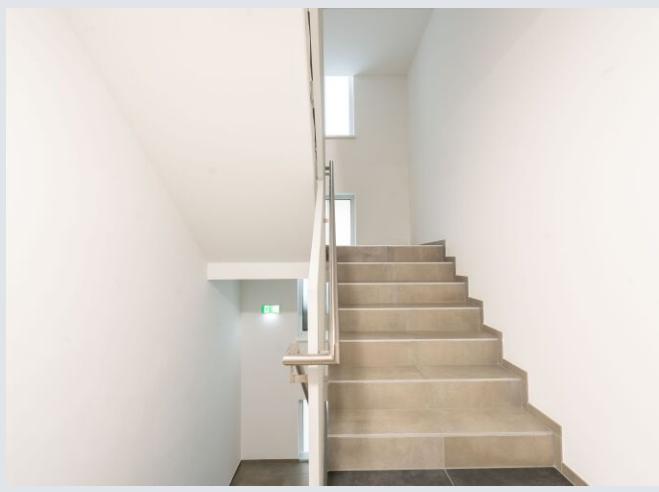
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



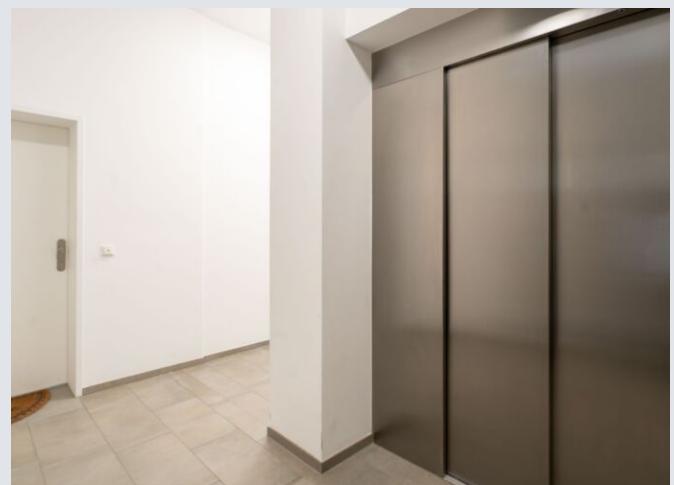
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



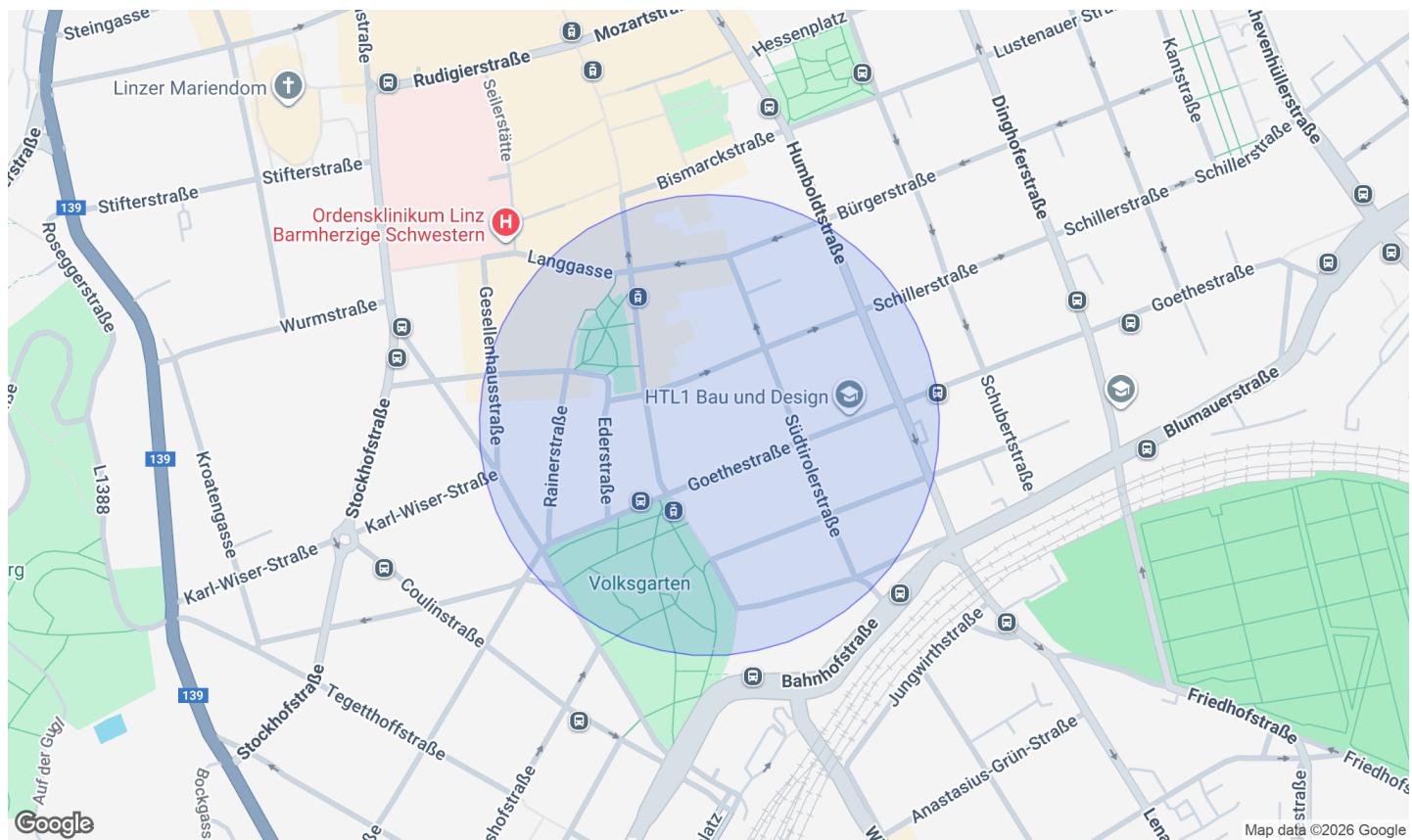
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4020 LINZ



# LAGE

ADRESSE: 4020 LINZ



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Flughafen	3.000 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

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

---

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

