



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT



# SCHILLERSTRASSE – KOMPLETT NEU SANIERTE BÜRO- ODER PRAXISFLÄCHE IN ZENTRALER LINZER LAGE

ADRESSE: 4020 LINZ



## DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 28,15 m <sup>2</sup>
KELLERFLÄCHE	ca. 3 m <sup>2</sup>
ETAGE	EG
ZIMMER	2
BÄDER	1
WCS	1
NUTZUNGSART	Wohnen
MIETDAUER	5 Jahre
HEIZUNG	Etagenheizung
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
ZUSTAND	vollsanierter
GÜLTIG BIS	11.07.2032
HWB	126,5 kWh/m <sup>2</sup> a



## KOSTEN

### BRUTTOMIETE INKL. 20% UST

708,00 €

### BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST

126,50 €

### GESAMTMIETE

834,50 €

### KAUTION

1.500,00 €

### PROVISION

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4020 LINZ

## Schillerstraße – Komplett neu sanierte Büro- oder Praxisfläche in zentraler Linzer Lage

Diese ca. 28 m<sup>2</sup> große Einheit wurde kürzlich umfassend und hochwertig saniert und eignet sich ideal als Büro, Ordination oder Praxisraum. Die moderne Ausstattung sowie die durchdachte Raumaufteilung bieten optimale Voraussetzungen für eine professionelle Nutzung. Beim Betreten gelangen Sie in einen kleinen Vorbereich. Rechter Hand befindet sich das neu gestaltete Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster – ideal auch für längere Arbeitstage oder therapeutische Tätigkeiten. Im Anschluss öffnet sich der helle Hauptraum, der sich flexibel als Büro-, Behandlungs- oder Beratungsraum nutzen lässt. Eine bereits integrierte Einbauküche ist vorhanden und ermöglicht die komfortable Nutzung als Teeküche für Mitarbeiter oder Klienten.

### 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.

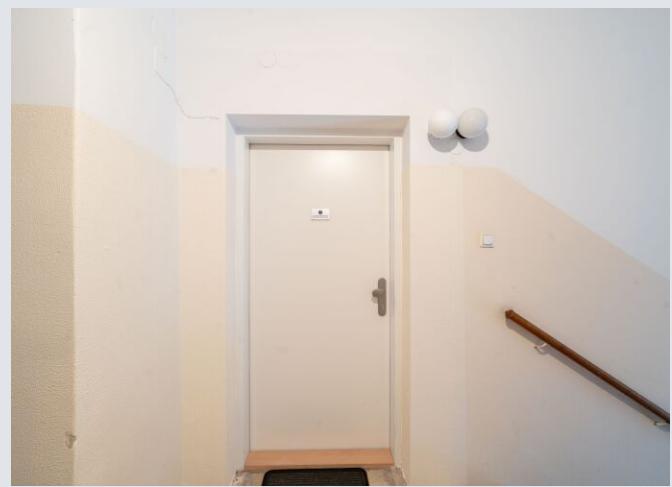
### Rechtliche Informationen

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.



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



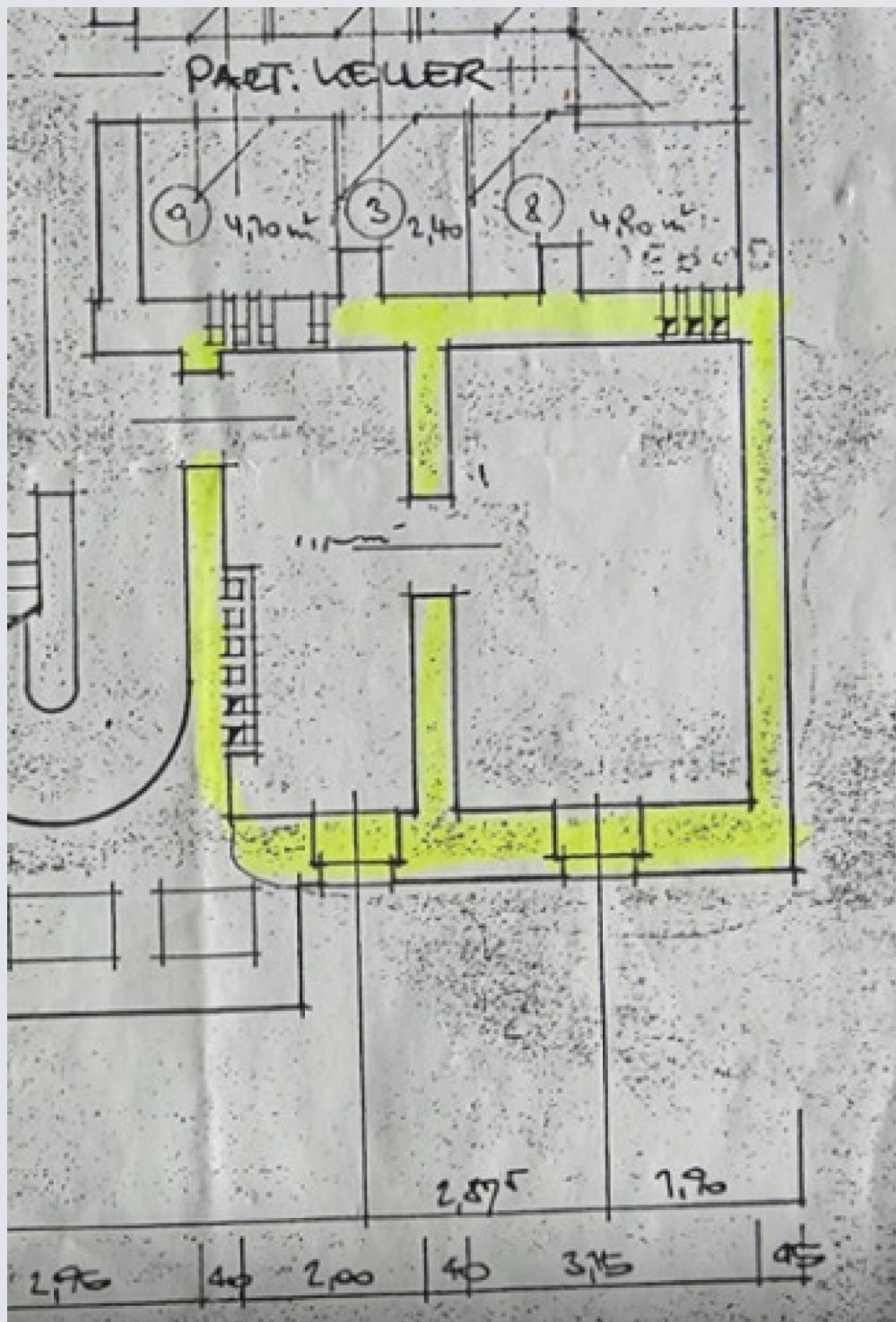
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4020 LINZ



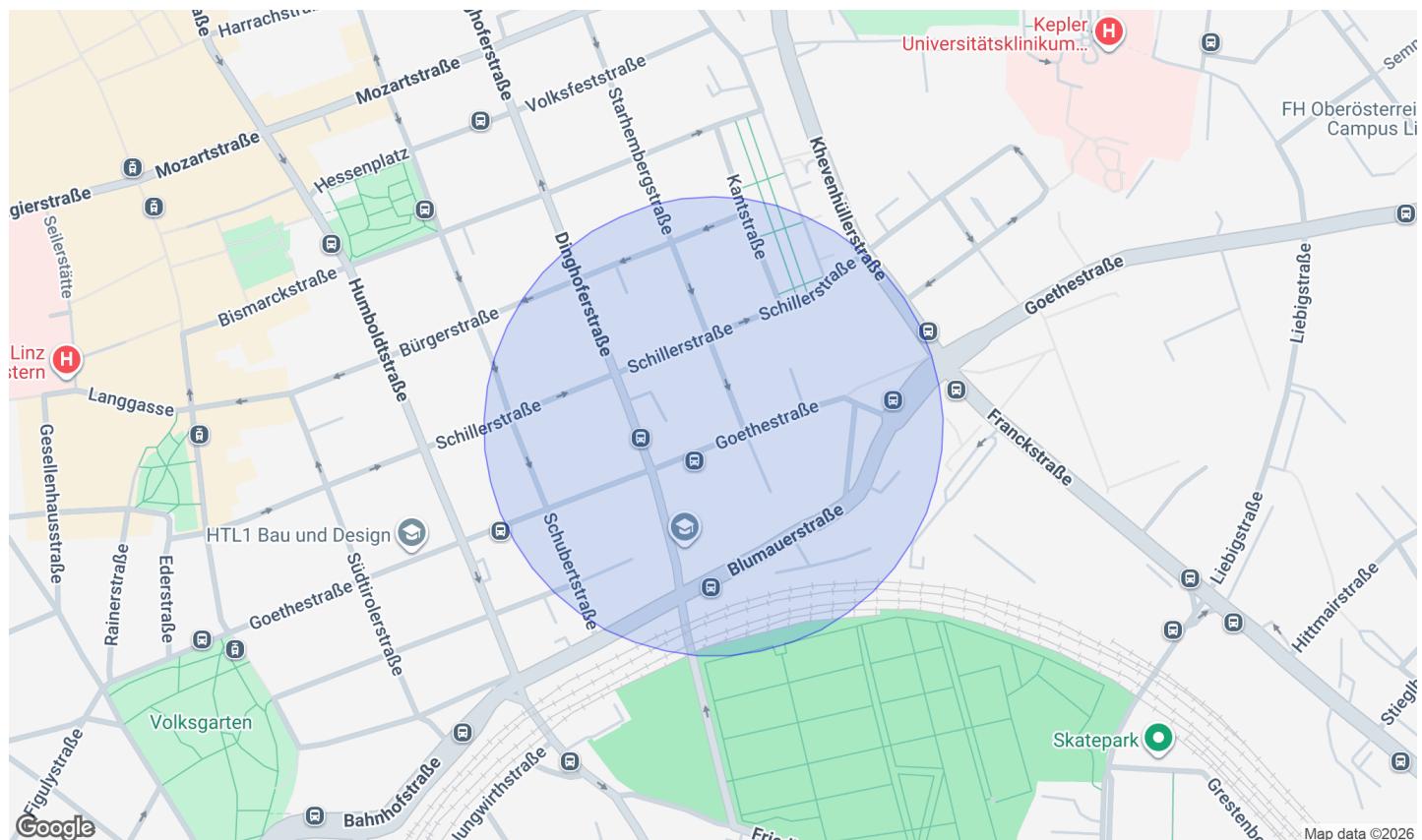
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4020 LINZ



# LAGE

ADRESSE: 4020 LINZ



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 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

