

**BESTPREISGARANTIE: Praxis-/Bürofläche mit Lager  
(162,48m<sup>2</sup> auf einer (EG-)Ebene) am beliebten Bindermichl  
- GENERALSANIERUNG/Umbau erfolgt nach Vorgaben  
des zukünftigen Mieters - Ideale Infrastruktur!**



Eingang

**Objektnummer: 6650/6008**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	162,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	162,48 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	162,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.483,52 €
<b>Kaltmiete</b>	1.777,06 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	293,54 €
<b>USt.:</b>	355,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Bachhuber**

WAG Wohnungsanlagen GmbH

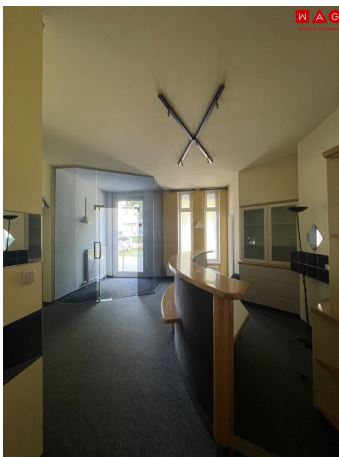
Mörikeweg 6  
4025 Linz

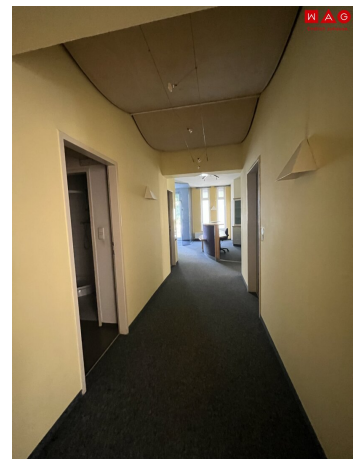
T +43 (0)50 338 133  
H +4366488129958

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

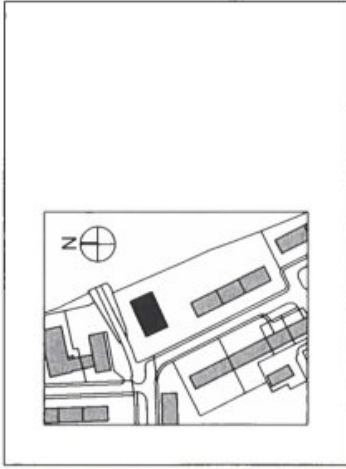






NO.	DATUM	BESCHREIBUNG
A	07/2008	UFA/BECKE
B	09/2008	BEWAUUNGEN
C	10/2008	ANBAUUNG
D	10/2008	ANBAUUNG
E	12/2008	ANBAUUNG
F	12/2008	ANBAUUNG

ALLE MASSE UND NOTEN SIND IM RAHMEN DER BAUSTELLE INTERHEFTUNG DES AUFGEBOTEN ZU PRÜFEN. UNSTIMMKEITEN SIND FÜR DEN AUSFÜHRUNG MIT DEM ARCHITECTEN ZU KLÄREN.



TELEFON 00498101 98 96  
TELEFAX 00498101 98 24

ENTWURF UND PLANUNG:  
O. PROF. FRANZ REIER ARCHITECT  
SCHNEIDERSTRASSE 1 01069 MÜNCHEN

BAUVORBEREITER: WAG - WOHNLAGEGEM  
MORNING & K. KOBLENZ

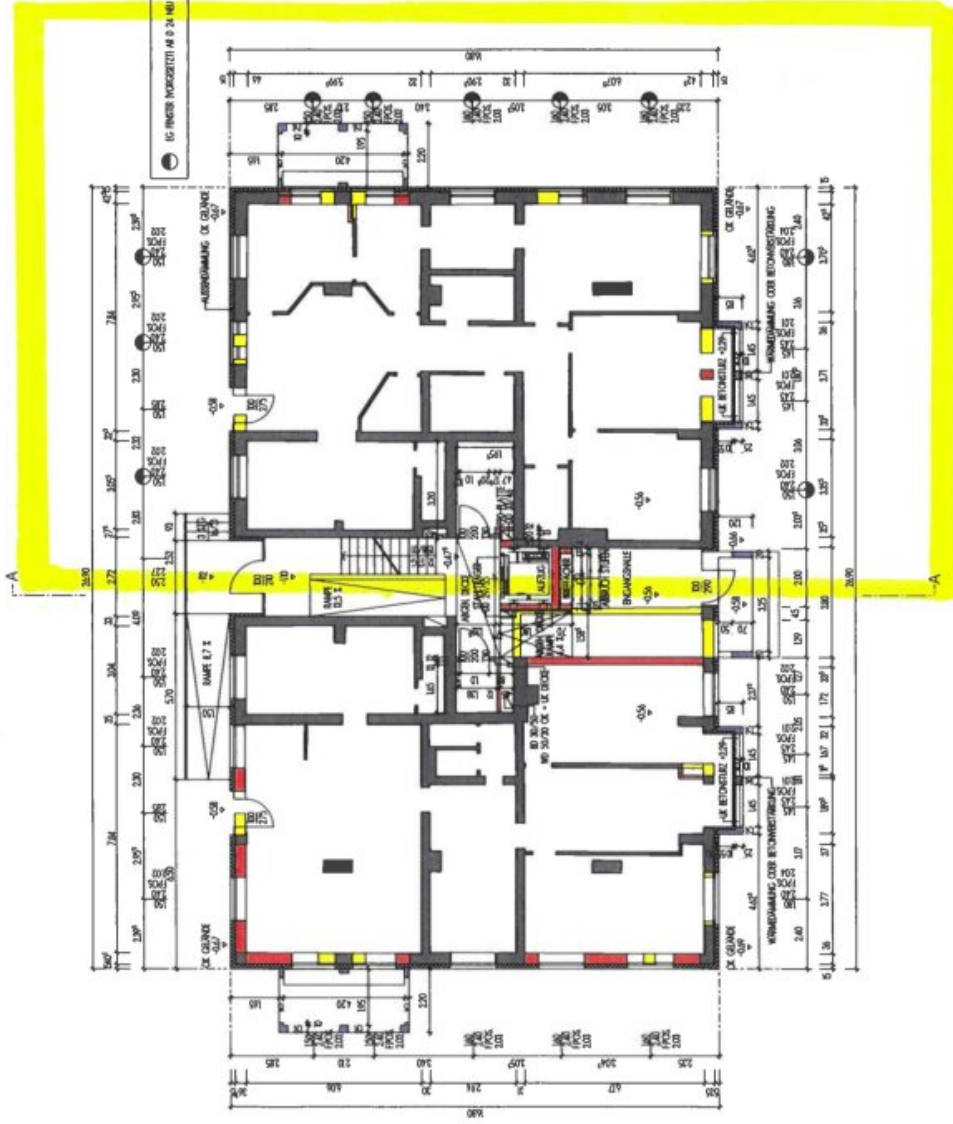
# WOHNHAUS STADLERSTR. 6C

INSTANDESETZUNG  
AUF DER PARZELLE 20705, KATASTRALGEMEINSCHAFT WALDEGG KG-NR. 4870  
4026 LINZ

PLANNUMMER: 1/100

GRUNDRISS ERDGESCHOSS - ARBEITSSUNTERLAGE

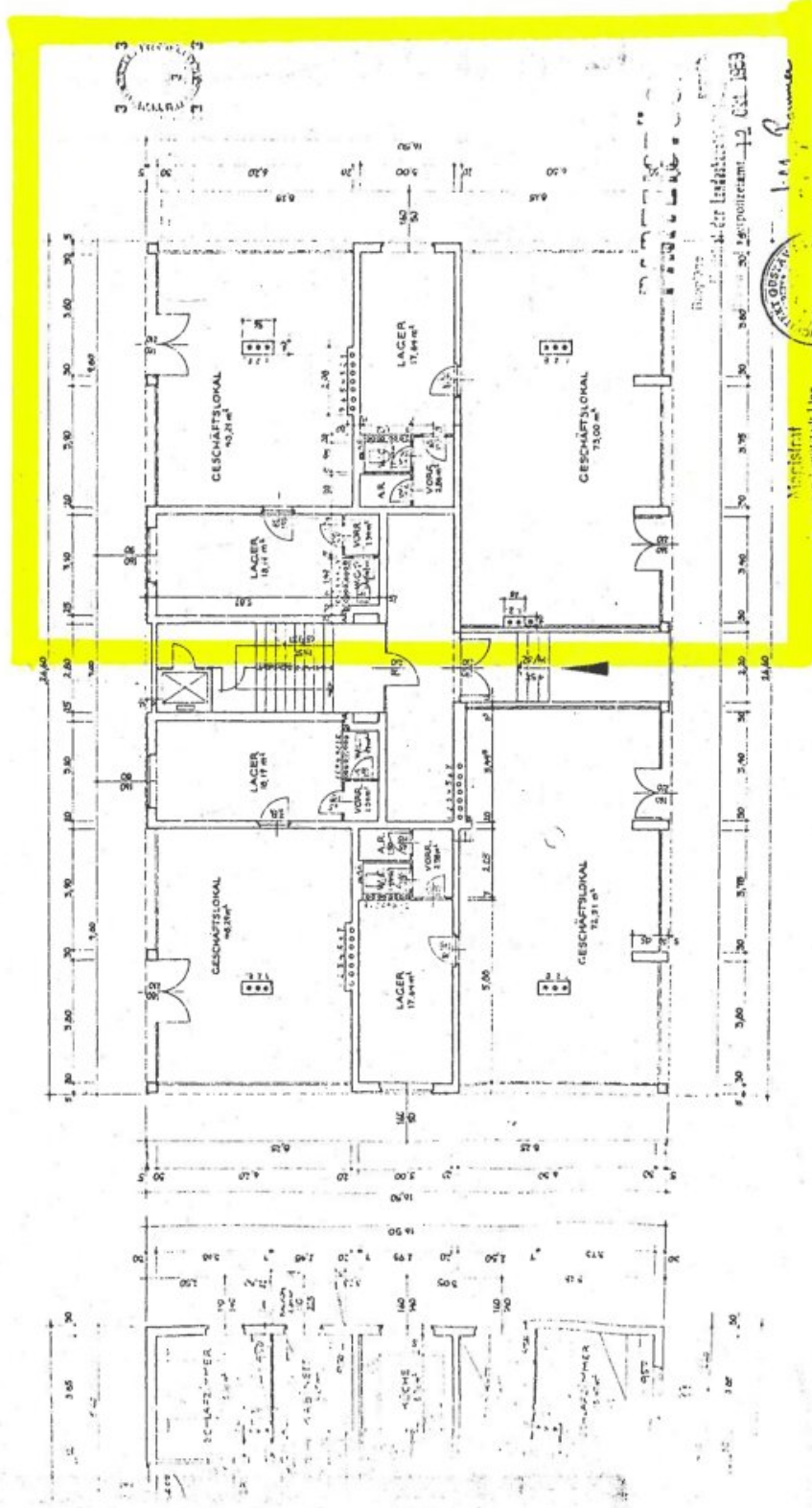
GEZ. L.	DATUM: 15.01.2011	PLAN AR 3.1.D-F
---------	-------------------	--------------------



- MÄRKE
- BECKEN
- MÄRKE
- STUFTEN

Binderwühl 6½ - 1  
Stadlerstr. 6

ZUGSCHLOSS



MA  
Gemeinschaft  
Unter den Bedingungen des Beschlusses  
vom 11.7.77 G 227/76 aufgeführt  
Der Ambletzer  
LA  
Stühmayer

BAUTRAG:  
Wohnungsbaugesellschaft Linz  
Linz, Donaustadt, Stadlerstraße 3

BAUFRAGER:

Raumhöhe: 3,14 m  
Gesamtfläche: 156.6m<sup>2</sup>



- ⊕ Steckdose
- ⌘ Schalter
- ⊗ Lampe
- ⌘ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Mörkeweg 3, 4020 Linz	
Planersteller:	 VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Stadlerstrasse 6c, EG, Ordination Wiesmayr	
Plan Datum: 01.07.2022	M1:75



## Objektbeschreibung

4025 Linz / Bindermichl / Stadlerstraße 6 c :

Praxis-/Büro-/fläche mit 162,48 m<sup>2</sup> (barrierefrei auf einer EG-Ebene) mitten im Herzen des nachgefragten Linzer Stadtteils Bindermichl.

Das Mietobjekt: Top LAGE, Stadlerstraße 6 c - kann nach Vorgaben des neuen Mieters individuell umgeplant u. saniert werden - garantiert bestes Preis-/Leistungsverhältnis!

Selbstverständlich kann die Fläche gerne (von uns) auch auf jede erdenklich andere (Ordinations-)nutzung umgebaut werden, genauso könnten aber auch praktische attraktive Büro- oder Geschäftsräumlichkeiten entstehen...

Weiters bietet die Fläche 2 Behandlungsräume, ein Chefbüro, Lagerräume, Technikraum,

Aufenthaltsraum mit Küche, Laborraum...

Die frequentierte Fläche ist harmonisch mitten am dicht bewohnten Bindermichl eingebettet und bietet auch den Vorteil ausreichend vorhandener Parkplätze.

Im direkten Umfeld finden Sie vor:

Billa, Gastro, Landschaftspark A7, Physiotherapie, Fußpflege, Ärzte (-zentrum), Straßenbahn, Schulen, Bus, Markt am Bindermichl, Hummelhofwald+Bad...

Ausstattung:

Heizung: Zentralheizung mit Fernwärme, Telefon- und Internetanschlussmöglichkeit vorhanden...

LAGE:

Verkehr: Strassenbahnhaltestelle: 1500 m

Bushaltestelle: 150 m

Autobahnauffahrt: 800 m

Flughafen: 9,0 km

Kinder: Kindergarten: 500m

Volkschule: 600m

Neue Mittelschule: 1000m

Gymnasium: 1000m

Universität: 8,0 km

Einkaufen: Zentrum Muldenstraße

inkl. Supermarkt: 1800m

Apotheke: 800m

Bank: 500m

Ärzte: Vitalzentrum: 1800m

Netto-Miete: € 1.793,41 inkl. Betriebskosten

Netto Heiz- und Warmwasserkosten: € 162,48

Optional 2 KFZ-Abstellplatz, Kosten pro exkl. MwSt.: € 21,--

Kaution: 3-4 Bruttomonatsmieten

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!  
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap