

**MARKT AM BINDERMICHL: 61 m<sup>2</sup> (ERWEITERBAR AUF  
BIS ZU 255,40 m<sup>2</sup>) mit garantiert bestem  
Preis-/Leistungsverhältnis - flexibel in Aufteilung u.  
Gestaltung - Fitnessstudio /Büro-/Ordinationsfläche im  
frequentierten Naherwerbsumfeld**



**Objektnummer: 6650/27113**

**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>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	60,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	60,93 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	60,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 273,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	574,39 €
<b>Kaltmiete</b>	760,35 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,96 €
<b>USt.:</b>	152,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Bachhuber**

WAG Wohnungsanlagen GmbH

Mörikeweg 6  
4025 Linz

T +43 (0)50 338 334  
H +4366488129958

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

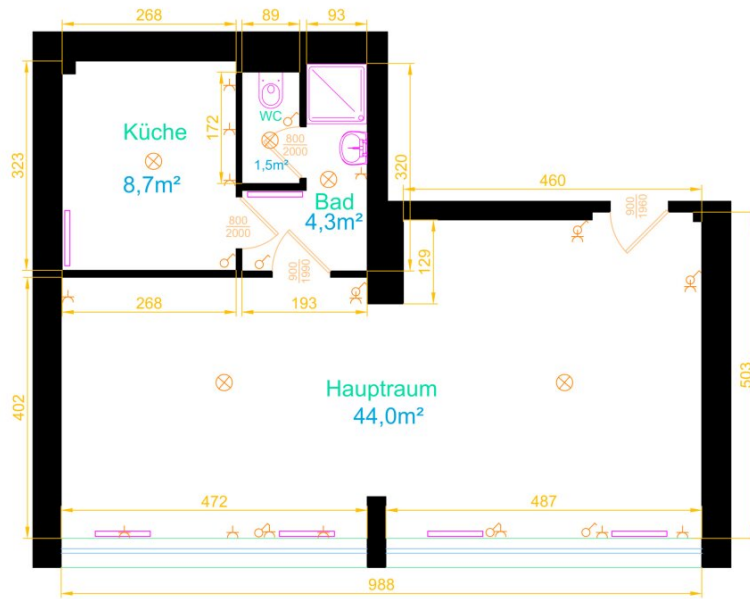








Raumhöhe: 2,92m  
 Gesamtfläche: 58,5m<sup>2</sup>



- ⊕ Steckdose
- ⊕ Schalter
- ⊗ Lampe
- ⊖ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Mörkekegweg 3, 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Stadlerstrasse 19, 1.OG, Computer Alex	
Plan Datum: 12.07.2023	M1:50

## Objektbeschreibung

Linz / Bindermichl / Stadlerstraße 19 : (Plan im Anhang!) - ERWEITERBAR AUF BIS ZU 255,40 m<sup>2</sup>

Nutzen Sie diese Chance auf eine leistbare beliebig erweiterbare Bürofläche und verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee! Profitieren Sie von einer überdurchschnittlichen Passantenfrequenz, der hohen Bewohnerdichte sowie dem umsatzbringenden Vorteil einer Lage direkt im revitalisierten Nahversorgungszentrum "Markt am Bindermichl"!

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- direkt im Nahversorgungszentrum "Markt am Bindermichl"
- OPTIONALE LAGERFLÄCHEN BIS ZU 20 M<sup>2</sup>
- GENERALSANIERT 2018
- 61,00 m<sup>2</sup> Fläche in einer Ebene - OPTIONAL BÜRO/LAGER MIT ZUSÄTZLICHEN CA. 34 M<sup>2</sup>
- Starke Kundenfrequenz, hohe Bewohnerdichte
- Individuelle (UM-)Planungs- und Erweiterungsmöglichkeiten
- Ausreichend Stellplätze für Kunden und Mieter
- Erweiterbar auf bis zu 255,40 m<sup>2</sup> (auch kleinere Einheiten mit nahezu jeder Flächenteilung sind möglich)

Die Fläche eignet sich optimal für zum Beispiel folgende Nutzungen:

Büro, Ordination, Dienstleistungsbereich, Agentur, Fitnessstudio...

Lage:

Neben der optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz befindet sich die A7/A1 in unmittelbarer Nähe. Dieser Standort überzeugt darüber hinaus durch die hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld. Rund um diese Geschäftsfläche befinden sich ca. 8.500 Wohnungen.

Verkehr: Straßenbahnhaltestelle: 1.500 m

Bushaltestelle: 10 m

Autobahnauffahrt: 700 m

Flughafen: 12,0 km

Kinder: Kindergarten: 300 m

Volksschule: 500 m

Neue Mittelschule: 500 m

Gymnasium: 1,5 km

Universität: 12 km

Einkaufen: Nächster Supermarkt (Billa, Lidl...): 150 m

Plus City: 3 km

Friseur: 50 m

Bäckerei: 0 m

Trafik: 0 m

Bank: 50 m

Fitnessstudio: 300 m

Post: 50 m



Gesundheit: Apotheke: 50 m

Ärztzentrum: 500 m

Freizeit: Hauptplatz Linz: 5 km

Gastronomie: 0 m

Sportpark Lissfeld: 500 m

Volkshaus Keferfeld: 500 m

ASKÖ: 500 m

Spiel- und Sportanlagen: 300 m

Kultur: Brucknerhaus: 7,0 km

Musiktheater: 4,5 km

Posthof: 3,1 km

Kulturzentrum Hof: 6,5 km

Miete inkl. Betriebs- u. Verwaltungskosten: ca. € 784,93 (exkl. MwSt.)

Kaution: 3-4 Bruttomonatsmieten (auch in Form einer Bankgarantie möglich)

Variable Befristungsdauer zwischen 1,5 und 12 Jahren möglich!

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

Zur WAG-Immobilien suche: [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 <500m  
Universität <2.000m  
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 <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap