

## **Vielseitiges Studio im Zentrum von Linz - ideal als Tanz/Yogastudio oder Co-Working Space**



**Objektnummer: 5753/516647187**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Volksgartenstraße 19
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	126,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	3
Kaltmiete (netto)	946,43 €
Kaltmiete	1.217,74 €
Betriebskosten:	271,31 €
USt.:	209,29 €

## Ihr Ansprechpartner



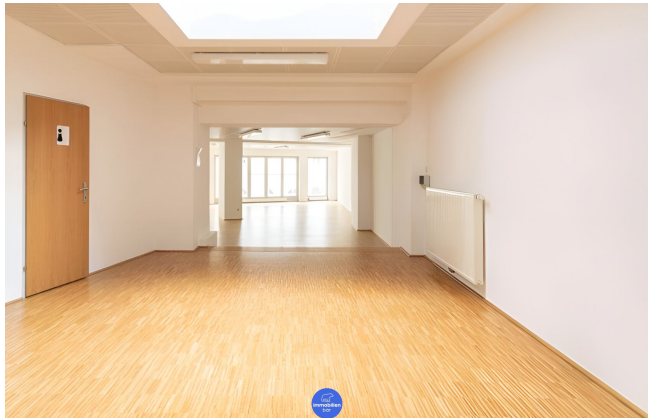
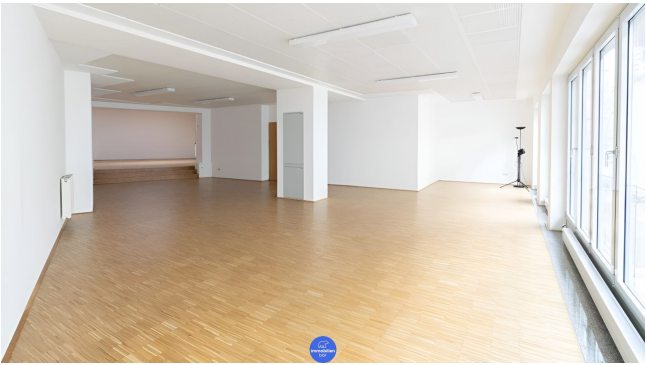
### Immobilien Bär - Katharina Bräuer

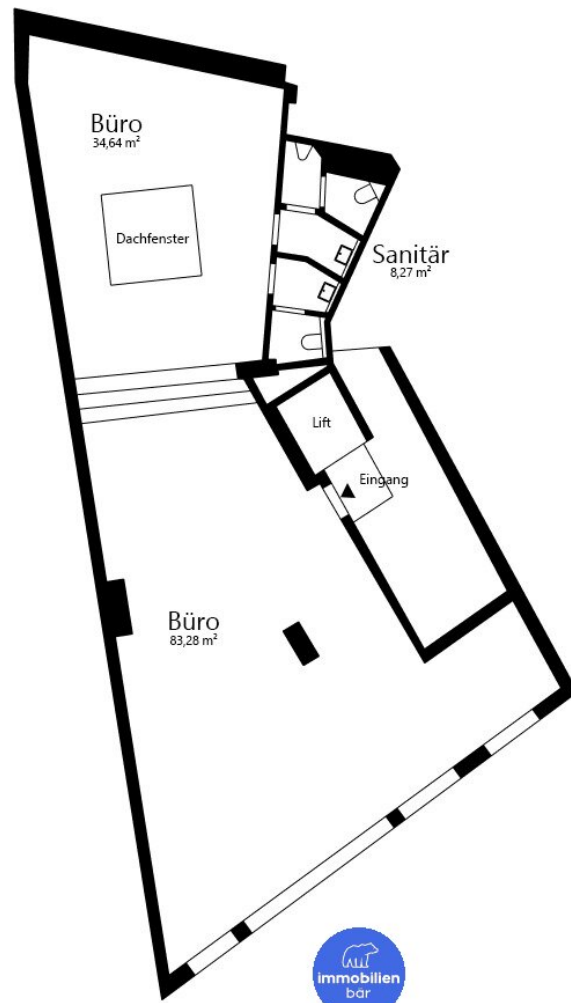
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

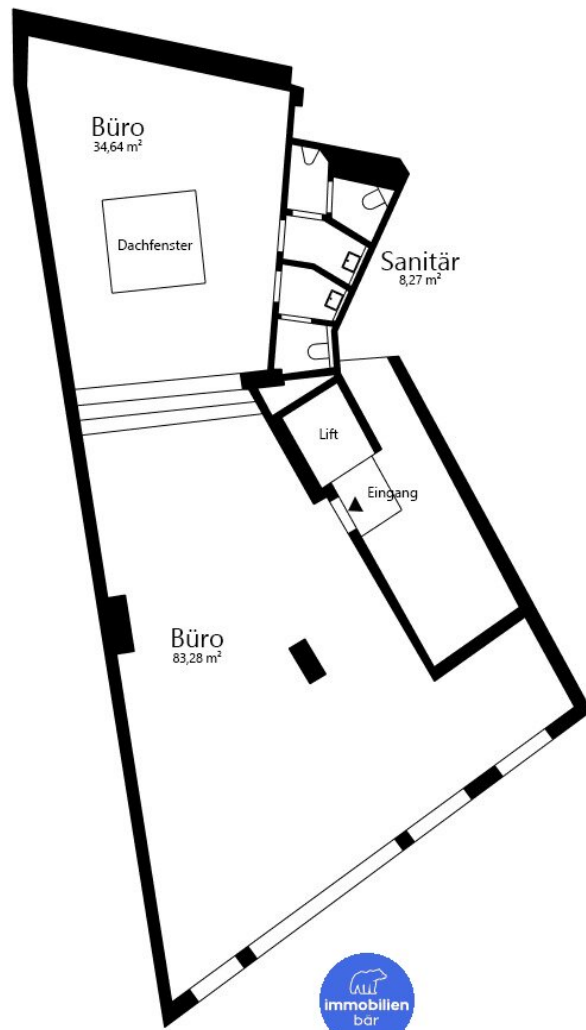
T ?+43 660 1077697?

H [katharina.braeuer@immobaer.at](mailto:katharina.braeuer@immobaer.at)

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

Im Herzen von Linz erwartet Sie eine attraktive Geschäftsfläche, die durch ihre Flexibilität und moderne Ausstattung überzeugt. Diese klimatisierte Fläche eignet sich hervorragend für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie eine Praxis, ein Tanzstudio, ein Yogastudio oder Büroflächen. Die komfortable Erreichbarkeit mit einem Aufzug und die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen dieses Objekt besonders attraktiv.

## Highlights der Immobilie

- **Zentrale Lage:** Im pulsierenden Zentrum von Linz mit bester Infrastruktur.
- **Ausstattung:** Klimaanlage für angenehme Temperaturen und ein moderner Aufzug für barrierefreien Zugang.
- **Verkehrsanbindung:** Hervorragend erreichbar durch öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, Bahnhof).

## Nutzungsmöglichkeiten

Die Fläche eignet sich optimal für:

- Therapeutische Praxen
- Tanz- oder Yogastudios
- Kreativ- oder Beratungsbüros
- Co-Working Spaces

## Sonstige Angaben

- Verfügbarkeit: März 2025

Die Heizkosten wurden noch nicht in den Betriebskosten berücksichtigt und werden separat mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet (nach Verbrauch)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <75m

Klinik <425m

Krankenhaus <350m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <275m

Universität <850m

Höhere Schule <800m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <650m

### **Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <175m

Post <375m

Polizei <675m

### **Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.875m

Flughafen <3.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap