

**Großzügige Büro-/Geschäftsfläche in optimaler Lage in  
Linz zu verkaufen!**



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/17206**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Nutzfläche:</b>	1.213,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	9
<b>Kaufpreis:</b>	1.400.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.154,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Kristin Aichhorn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 380 12 67

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







## Objektbeschreibung

Großzügige Büro-/Geschäftsfläche in optimaler Lage in Linz zu verkaufen!

Bei dieser im Jahr 1978 errichteten Immobilie handelt es sich um eine ca. 1.213,00m<sup>2</sup> große Büro- bzw. Geschäftsfläche, welche sich auf drei Etagen (EG, 1. OG, 2. OG) verteilt. Dieses Objekt eignet sich einerseits hervorragend zur Präsentation Ihrer Geschäftsidee im Erdgeschoss, also auch für diverse Backoffice-Tätigkeiten im 1. und 2. Obergeschoss. Des Weiteren sind ausreichend Sanitäreanlagen vorhanden.

Auch als Anlageobjekt hoch attraktiv!

Der aktuelle Nettomiettertrag beläuft sich auf ca. € 12.412,- /Monat.

Verkauft werden die Anteile 5144/10000.

Die Flächen teilen sich folgendermaßen auf:

- Lokal GL 1: 203,21m<sup>2</sup> - befristetes Mietverhältnis bis ca. Ende 1. Quartal 2025; Nettoeinnahmen ca. EUR 1.381,-/Monat
- Lokal GL 2: 111,87m<sup>2</sup> - unbefristetes Mietverhältnis; Nettoeinnahmen ca. EUR 1.531,-/Monat
- Lokal GL 3: 35,22m<sup>2</sup> - unbefristetes Mietverhältnis; Nettoeinnahmen ca. EUR 563,-/Monat
- Büro 1+2: 863,09m<sup>2</sup> - befristetes Mietverhältnis bis ca. Ende 1. Quartal 2025; Nettoeinnahmen ca. EUR 8.936,-/Monat

Aufgrund der zentralen Lage in Linz sind sowohl Bus- oder Straßenbahnhaltestellen direkt vor dem Objekt. Zudem liegt die Autobahnauffahrt zur A7 nur wenige Autominuten entfernt.

Im Kaufpreis sind vier Garagenplätze und fünf Freistellplätze inkludiert.

**KAUFPREIS:**

€ 1.400.000,- es kommt keine Umsatzsteuer zur Anwendung

Die aktuellen Betriebskosten-Vorschreibungen (ab 01.10.2024) belaufen sich auf ca. € 2.176,92/Monat.

Das Gebäude wird mittels Fernwärme geheizt.

Weitere Details zum Objekt gerne auf Anfrage.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap