

## Repräsentative Altbau-Kanzlei/Büro in Bestlage von Urfahr



**Objektnummer: 4465**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,07
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.400,00 €
<b>USt.:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Analena Durdevic**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T +43 732 7637- 1299

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

# √KB ✓ IMMOBILIEN



## √KB ✓ IMMOBILIEN



## √KB ✓ IMMOBILIEN



# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Willkommen in einer der begehrtesten Lagen von Urfahr! Diese stilvolle Altbauimmobilie befindet sich direkt im Zentrum und bietet die perfekte Kombination aus repräsentativem Charme und modernem Arbeitskomfort.

### Highlights dieses Objekts:

**126 m<sup>2</sup> Bürofläche** mit Eleganz & Charakter

**2 neu verflieste Balkone** – ideal für entspannte Pausen

**Großer Gemeinschaftsgarten** – eine grüne Oase mitten in der Stadt

**Hohe Altbaudecken (ca. 3,40 - 3,50 m)** für eine angenehme Arbeitsatmosphäre

**Neuwertige Fenster & Türen** für effiziente Energienutzung

**Wunderschöner Fischgrätenparkett** für stilvolle Eleganz

**Voll ausgestattete, ablösefreie Küche** – ideal für die Mittagspause

**1 praktische Kellerräume** – zusätzlicher Stauraum

Das Büro befindet sich im **1. Stock eines gepflegten Altbaus (kein Lift)** und wird über eine **eigene Gasetagenheizung** beheizt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Kanzlei oder Ihr Büro in einem repräsentativen Ambiente zu etablieren!

### Mietkonditionen:

Miete: **€ 1.680,-** zzgl. 20% USt. (inkl. Betriebskosten, exkl. Heiz- & Stromkosten)

Kaution: **€ 5.040,-** (Sparbuch)

Vermittlungsprovision:

Provisionsfrei für den Mieter!

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap