

## LINZ: Teilbares & helles Büro/Praxis im Zentrum



**Objektnummer: 7582/233607**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Bürofläche:</b>	231,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.733,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.233,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	500,00 €
<b>USt.:</b>	396,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Nowak

Penz Immobilien GmbH  
Domgasse 5  
4020 LINZ

T +43 660 5797271

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











**BÜRO**  
**GESAMTFLÄCHE: 231 m<sup>2</sup>**



## Objektbeschreibung

Diese großzügige und helle Fläche im 1. Obergeschoss eines Gebäudes direkt an der Unionkreuzung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Büro, Praxis, oder moderner Coworking Space. Mit einer Gesamtfläche von 231 m<sup>2</sup> ist sie ideal für unterschiedliche Arbeitskonzepte und bietet genügend Raum für kreative Ideen und produktives Arbeiten.

Der einladende Eingangsbereich kann perfekt als Empfangs- oder Wartebereich genutzt werden, während die weiteren Räume flexibel gestaltet werden können, um individuelle Anforderungen zu erfüllen. Große Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Eine moderne Teeküche sowie getrennte Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren runden das Angebot ab.

Die zentrale Lage an der Unionkreuzung zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die Innenstadt ist schnell erreichbar. Diese Fläche eignet sich optimal für Unternehmen, Praxen oder als Coworking Space für Teams, die Wert auf eine zentrale und repräsentative Lage legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penzimmobilien.at>

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap