

**Investitionschance im Zentrum von Linz!**



Ausblick

**Objektnummer: 3828\_487**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	628,93 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	628,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	20
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Keller:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	2.650.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

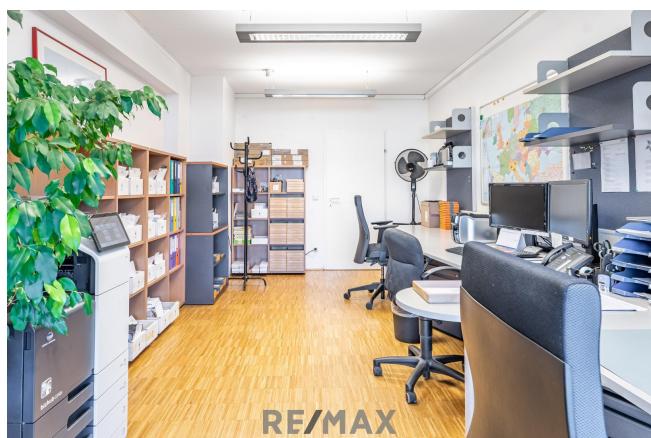
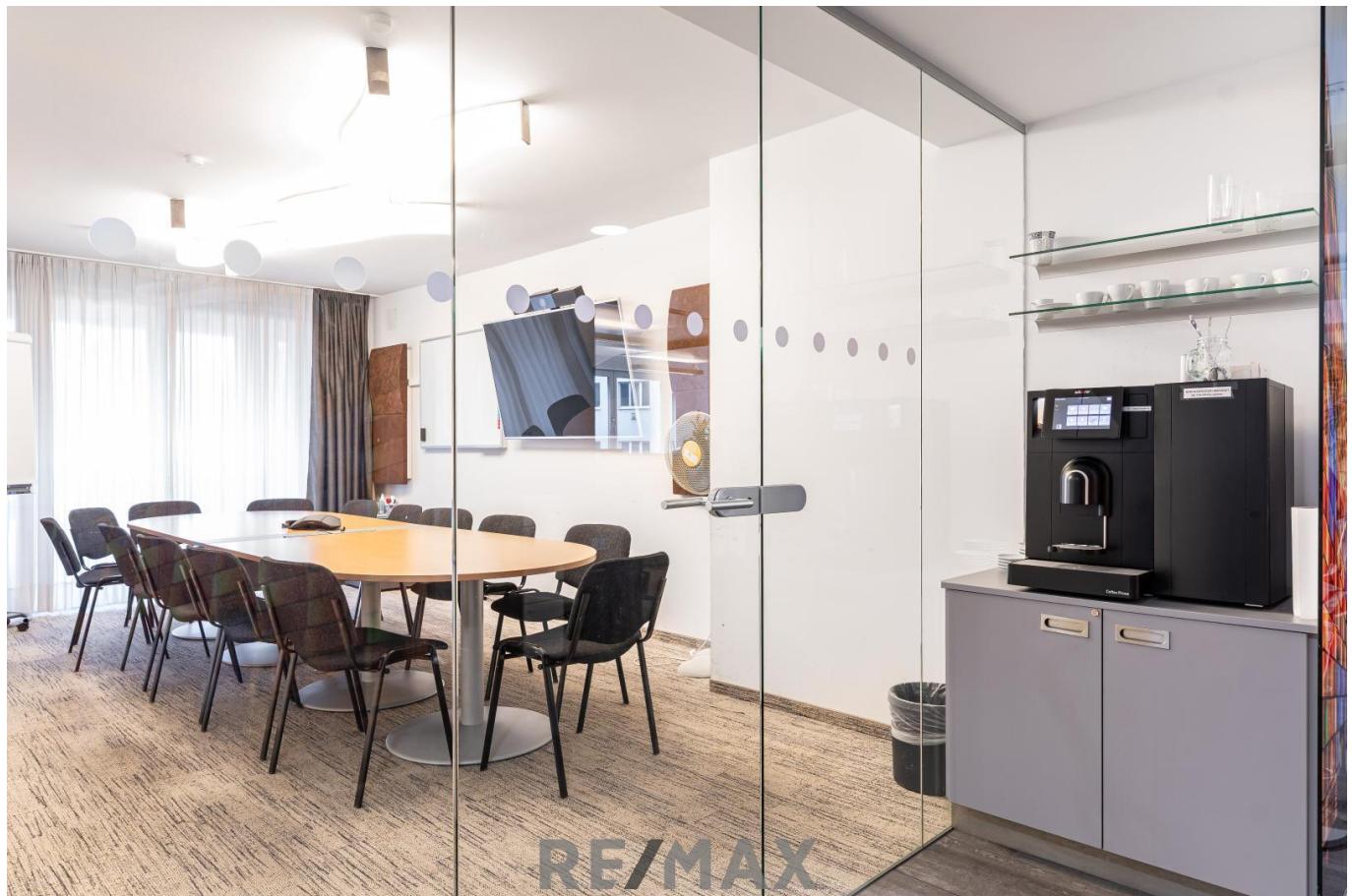
**Provisionsangabe:**

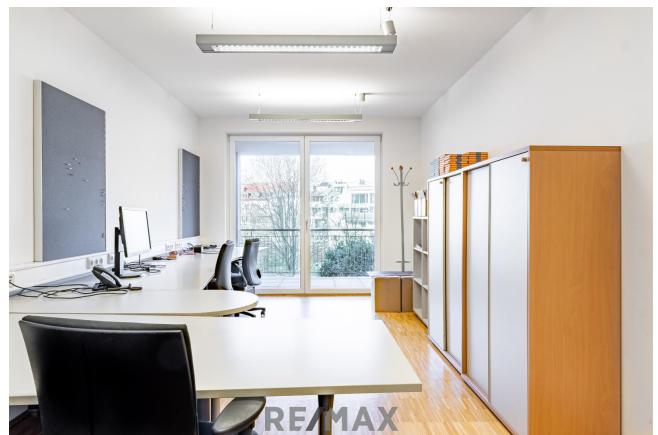
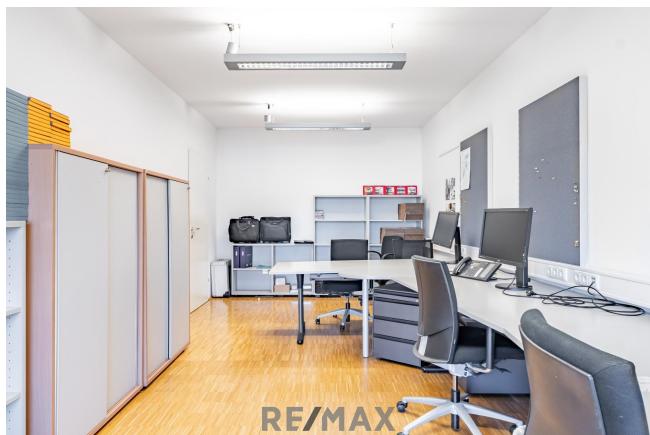
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

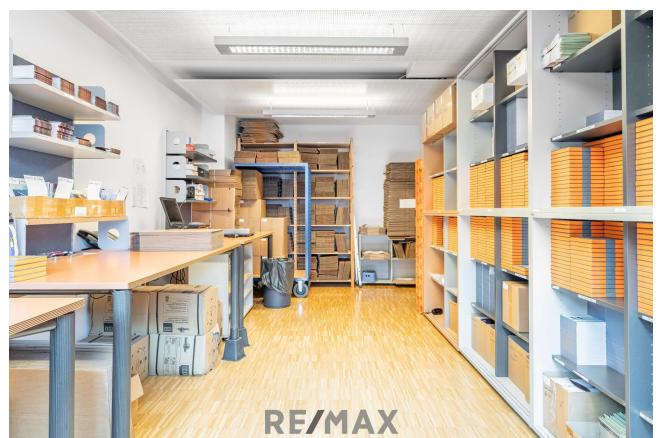




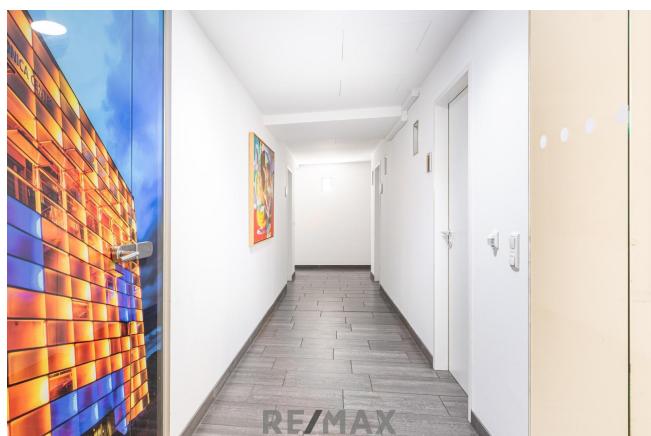












# Objektbeschreibung

Investitionschance im Zentrum von Linz mit Top Rendite!

Sichern Sie sich eine attraktive Investitionsmöglichkeit in bester Lage mit hervorragenden Zukunftsaussichten.

Zum Verkauf steht eine flexibel gestaltbare Gewerbeeinheit mit großem Entwicklungspotenzial und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Anleger, Eigennutzer oder Investoren:

- + Zentrale Lage in Linz mit schneller Anbindung zur A7
- + 20 Tiefgaragenstellplätze im Eigentum inkl. 2 E-Ladestationen
- + Großzügige, helle Räumlichkeiten auf einer Ebene – flexibel teilbar
- + Komplett möbliert und sofort nutzbar
- + Lift, Serverraum, Archiv, ca. 41 m<sup>2</sup> Kellerabteil
- + Bahnhof, Straßenbahn und Bus fußläufig erreichbar (ca. 10–15 Minuten)

Ertragsstarke Nutzungsmöglichkeiten:

- + Sofortige Vermietung möglich: Die Verkäuferin bietet an, die Fläche für weitere zwei Jahre selbst zu nutzen – eine attraktive Option für sofortige Einnahmen.
- + Flexible Gestaltung: Eine Teilung oder ein Rückbau ist realisierbar, beispielsweise zur Schaffung von Miet- oder Eigentumswohnungen.
- + Langfristiges Wertsteigerungspotenzial: Dank der hervorragenden Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
- + Solide Grundlage für Entwicklung: Ein bestehender Reparaturfonds von ca. € 228.000,- sichert die Instandhaltung und zukünftige Maßnahmen ab.

Fazit:

Ein Objekt mit hervorragender Infrastruktur, vielseitigem Potenzial und attraktiver Renditeaussicht – ideal für Investoren mit Weitblick.

Für nähere Informationen, Auskünfte oder Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine

Haftung. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angabe  
n ge  
mäß  
ges  
etzli  
che  
m E  
rfor  
dern  
is: