

**\*\* NEUER PREIS\*\* Repräsentatives Büro mit Blick auf den Volksgarten**



**IMMO  
CONTRACT**

1000022717

**Objektnummer: 1939/132296**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Gesamtfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.080,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,80 €
<b>USt.:</b>	216,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten

## Ihr Ansprechpartner

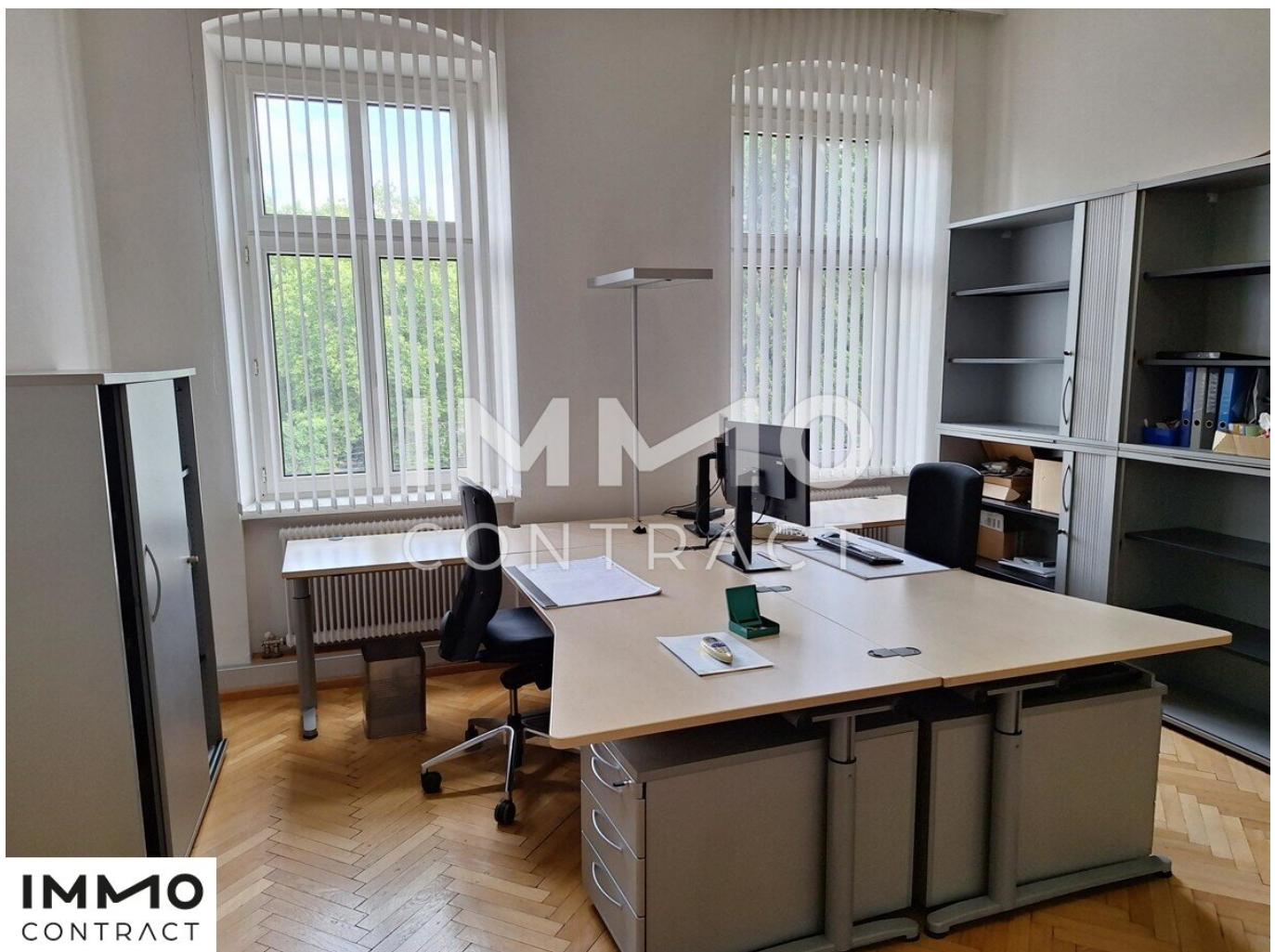


**Anna Valentina Blecha**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 676 841420465

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



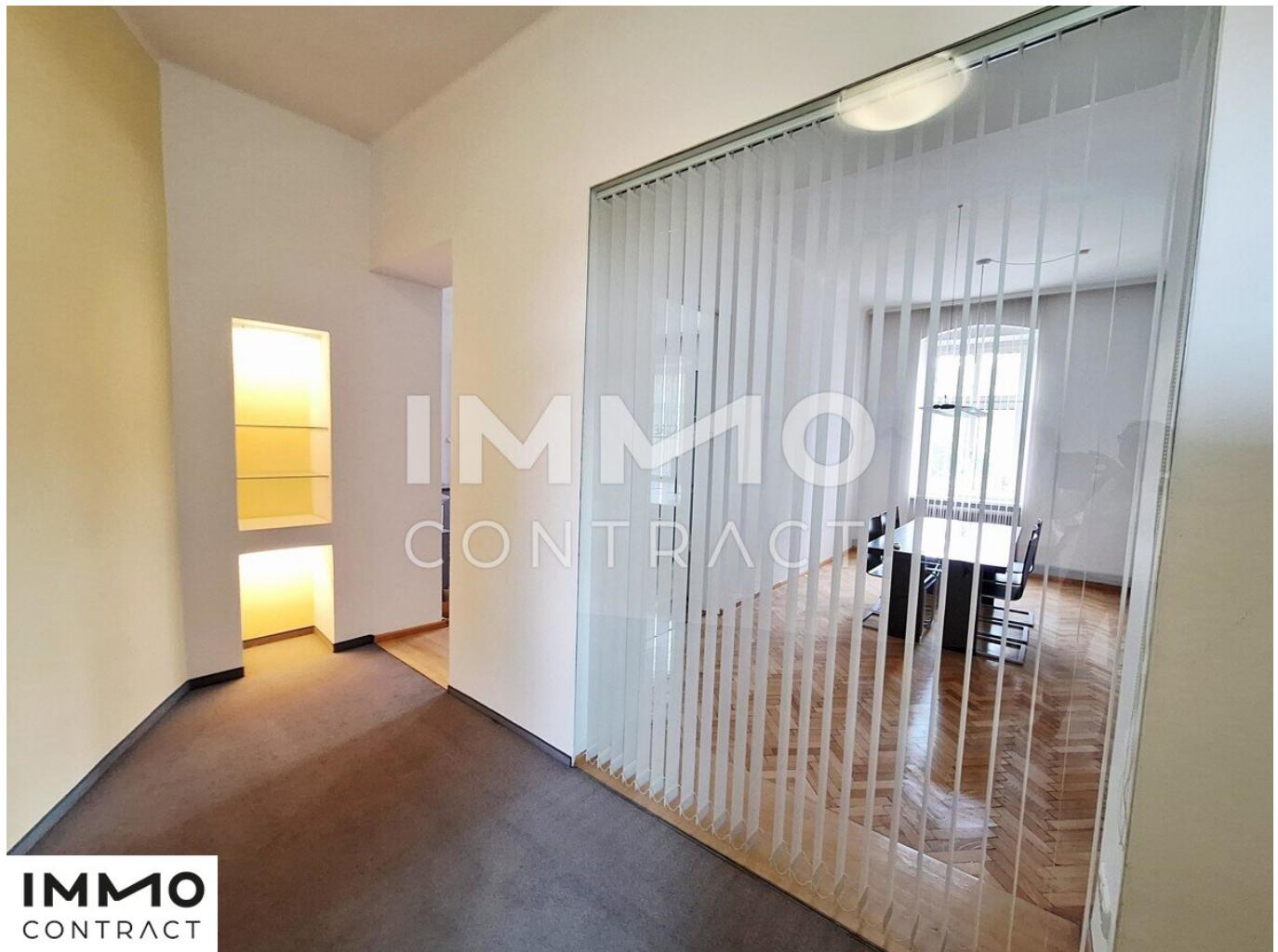
**IMMO**  
CONTRACT



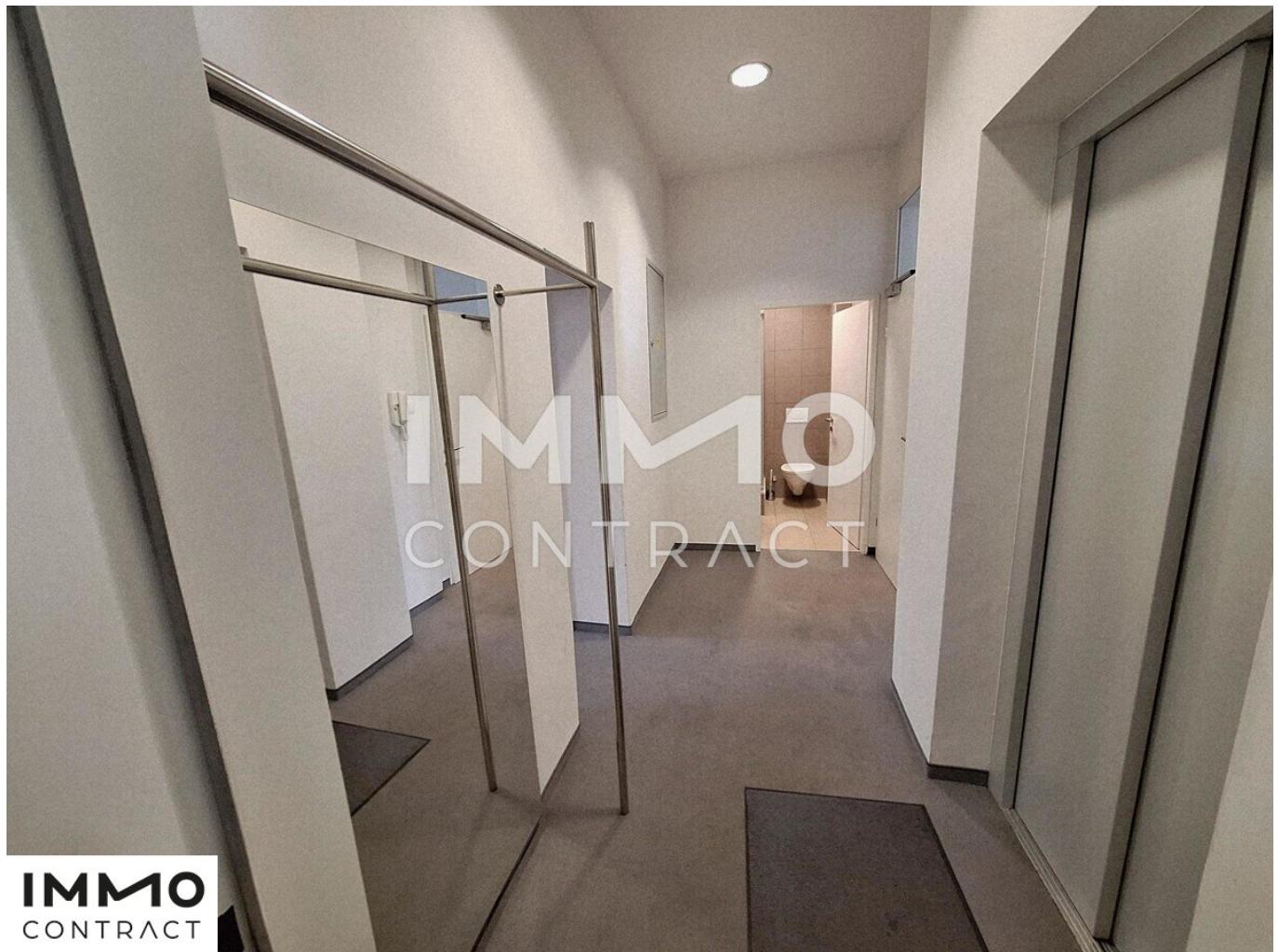
**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT

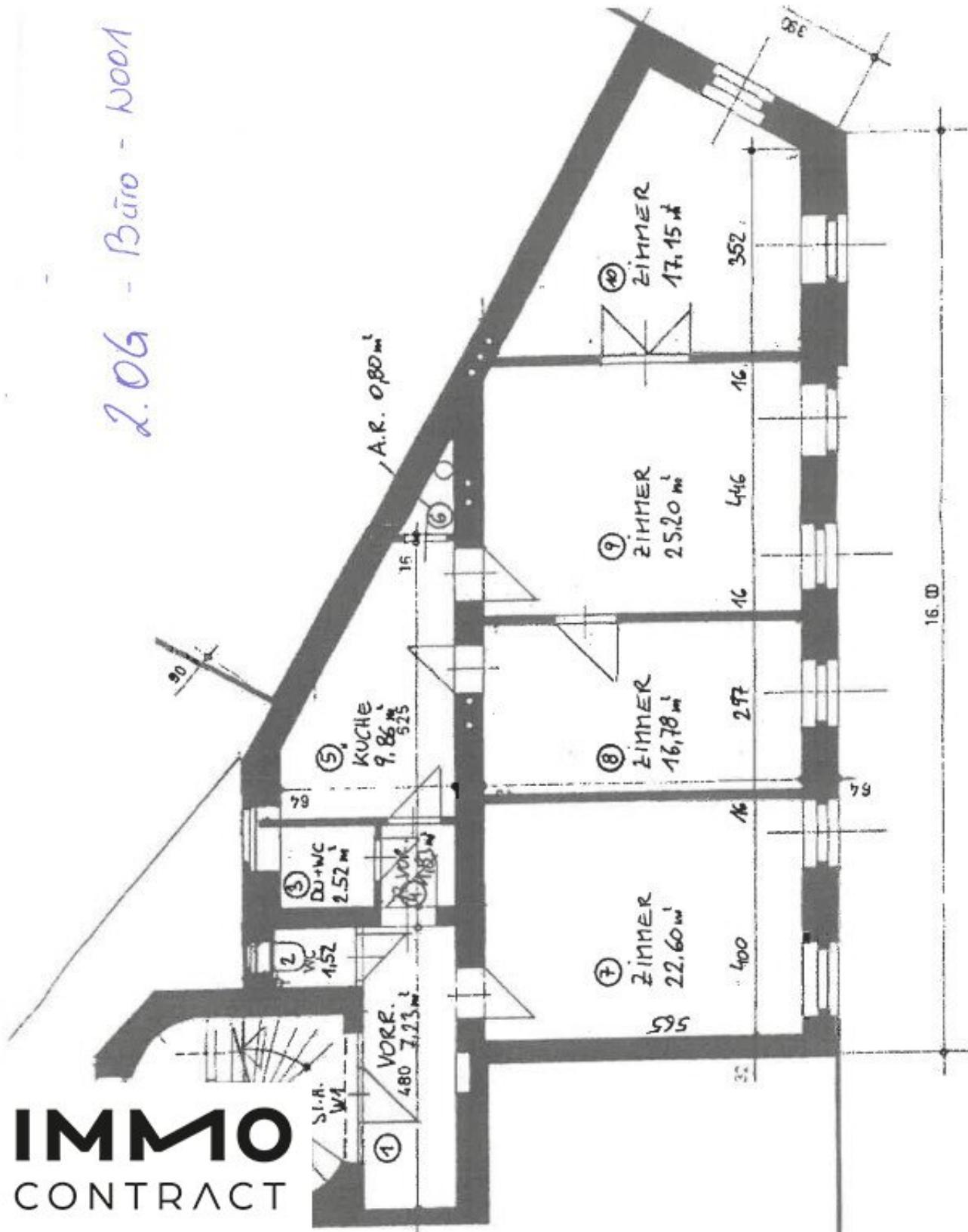




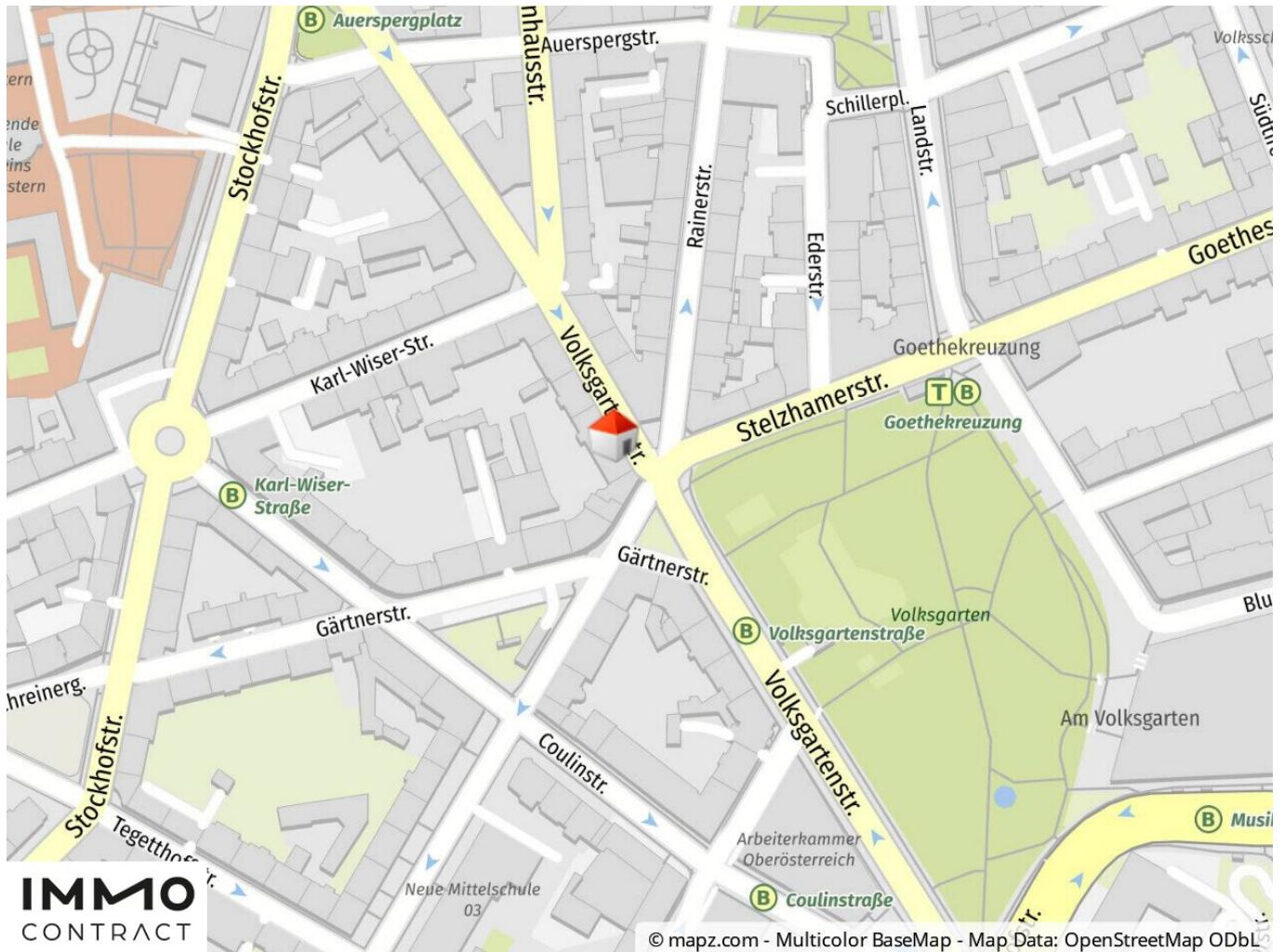


**IMMO**  
CONTRACT

2.06 - Büro - 1001



**IMMO**  
CONTRACT



# Objektbeschreibung

Dieses exklusive Altbau-Büro befindet sich am Volksgarten (Zugang Gärtnerstraße 2) und ist in einem ausgezeichnetem Zustand. Der Fischgrät-Parkett, die eleganten Holztüren und vor allem die Raumhöhe repräsentieren zeitlose Eleganz.

Die Immobilie besticht durch ihre exzellente Lage und die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, wodurch sie für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen gut erreichbar ist. Die hellen und großzügigen Räumlichkeiten schaffen eine produktive Arbeitsatmosphäre, die den höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das Objekt liegt im 2. OG (ohne Lift) und ist wie folgt aufgeteilt:  
Vorraum, WC, Teeküche, Sozialraum, 2 Büros (mind. 3 Arbeitsplätze) und ein Besprechungszimmer.

Die vorhandenen Schreibtische und Wandschränke, sowie ein Kopiergerät können gratis übernommen werden. Die Räumlichkeiten sind klimatisiert, Mietparkplätze befinden sich nur wenige Meter entfernt in einer Tiefgarage.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Erleben Sie selbst das Potenzial dieser beeindruckenden Bürofläche in Linz.

\*\* Die Heizkosten sind in den Betriebskosten inkludiert.

\*\* Energieausweis ist in Erstellung.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

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

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap