Büro/Gemeinschaftspraxis in der Dauphinestraße zur Miete

Eingangsbereich

Objektnummer: 3792_179

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dauphinestraße 89
Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	ca. 1970
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	122,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39

Provisionsangabe:

3.00 MM

Ihr Ansprechpartner

Karl Markus Prinz

RE/MAX Panorama
Jägerweg 2
4052 Ansfelden

H +43 676 846 970 710

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

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Online Rundgang: https://my.matterport.com/show/?m=FF5oXb1JCjY

Das angebotene Objekt war in den letzten Jahren eine funktionierende Zahnartzpraxis und steht nun zur Nutzung als Arztpraxis oder auch als Büro zur Verfügung. Auch eine Gemeinschaftspraxis wäre denkbar und durch die gute Raumaufteilung bestens umsetzbar. Die Büroflächen befinden sich im 1. Stock eines Mehrparteienhauses und sind über einen Lift barrierefrei erreichbar. Im Vorraum befindet sich ein Empfangsbereich und ein Warteraum - dieser kann auch als zusätzliches Büro benutzt werden. Insgesamt stehen 7 vollwertige Räume zur Verfügung, sowie ein Empfangsbereich, ein Wartebereich, ein Raum der bisher als Röntgenraum genutzt wurde, 2 separate WC, ein Badezimmer mit Dusche und eine Loggia. Aufgrund der vorigen Nutzung durch einen Zahnarzt ist in allen Behandlungsräumen bereits eine große Anzahl an Anschlüssen und Verkabelung vorhanden. Dies ermöglicht einen schnellen und kostengünstigen Start für jedes Unternehmen. Im Gebäude befindet sich bereits ein praktischer Arzt und ein Supermarkt.

Key Facts:
• 6 Behandlungszimmer oder Büros plus ein Gemeinschaftsraum
• 2 separate WC
• 1 Badezimmer mit Dusche
• bestehende Rezeption
• Raum für Röntgengerät vorhanden
• Anschlüsse für 3 Zahnarztstühle vorhanden
• ausreichend Verkabelung für jede Art Büro oder Ordination
• Parkplätze vorhanden
• ruhige Loggia beim Pausenrraum

Lage & Infrastruktur:
Das Vermietungsobjekt liegt in Kleinmünchen im Süden von Linz in einem dicht besiedelten Wohngebiet. Dadurch ist auch eine gute öffentliche Anbindung gegeben und Geschäfte des täglichen Lebens sind fussläufig erreichbar. Aufgrund der zentralen Lage sind sowohl die Autobahnauffahrt Salzburger Straße, als auch die Autobahnauffahrt Linz Franzosenhausweg innnerhalb von 5 Minuten erreichbar. Parkplätze sind vor Ort verfügbar.

Energieausweis:
Der Heizwärmebedarf beträgt 108 kWh/m2a, fGee = 1,39

Doppelmakler:
Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3

Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Nebenkosten:
Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Haftungserklärung zum Inserat:
Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. 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 freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.
Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	108.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	D
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.39
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	C