

160 m² Gewerbefläche in Linz – ideal für Büro, Praxis, Studio oder Beratung



In der **Weißewolfstraße 5 in Linz** steht diese ca. **160,48 m²** große Gewerbefläche im EG/Halbstock zur Verfügung. Die Einheit eignet sich besonders für **Büro mit Kundenverkehr, Praxis, Therapie, Coaching, Studio, Beauty, Beratung oder sonstige Dienstleistungsnutzung**.

Die Fläche bietet helle Räume, eine gut nutzbare Struktur und damit beste Voraussetzungen für einen professionellen Auftritt gegenüber Kunden, Klienten oder Geschäftspartnern. **Die Böden werden noch gerichtet**, zudem wird die Einheit **frisch ausgemalt** übergeben.

Eine **eingebaute Klimaanlage aus Juni 2023** kann gegen eine **Ablöse von € 5.882,20** übernommen werden. Auf Wunsch können außerdem ein **Beamer** sowie **5 Tische kostenlos** verbleiben – ideal für einen raschen Start mit geringem Zusatzaufwand.

Ein eigener Parkplatz ist nicht vorhanden, im Umfeld steht jedoch eine Kurzparkzone zur Verfügung.

Besonders geeignet für

- Büro / Agentur / Beratung
- Praxis / Therapie / Coaching
- Beauty / Kosmetik / Studio

- Dienstleistung mit Kundenverkehr
- Schulung / Besprechung / Showroom

Eckdaten

- Adresse: Weißenwolfstraße 5, 4020 Linz
- Objektart: Gewerbefläche / Büro / Geschäftslokal
- Lage: EG / Halbstock
- Nutzfläche: ca. 160,48 m²
- Bezug: ab 1. Mai 2026
- Miete netto: € 1.171,50 mtl.
- Betriebskosten netto: € 494,24 mtl.
- Kautions: € 12.000,--
- Vertragsgebühr: € 719,60

Ausstattung / Zustand

- Helle, freundliche Räumlichkeiten
- Gut nutzbare Raumstruktur
- Böden werden noch gerichtet
- Frisch ausgemalt bei Übergabe
- Eingebaute Klimaanlage (Juni 2023)
- Beamer und 5 Tische auf Wunsch kostenlos
- Professionell nutzbares Umfeld für Büro, Praxis oder Dienstleistung

Lage / Erreichbarkeit

- Gut erreichbarer Standort in Linz
- Bushaltestelle in nur ca. 60 m Entfernung
- Kein eigener Parkplatz
- Kurzparkzone im Umfeld

Fazit

Diese Gewerbefläche eignet sich besonders für Unternehmen, die ab **1. Mai 2026** einen **gut erreichbaren, vielseitig nutzbaren Standort in Linz** für **Büro, Praxis, Beratung oder Studio** suchen.

Für Fragen stehen Ihnen Herr Edwin Schachenhofer oder Frau Simone Gundendorfer unter lokal@gwg-linz.at oder telefonisch unter 0732/7613 6000 gerne zur Verfügung.







