

Ihre neue Praxis- oder Bürofläche in Linz barrierefrei, gut erreichbar, flexibel nutzbar



In der **Holzstraße 22** in **4020 Linz** steht diese ca. **166 m²** große **Gewerbefläche** im **Erdgeschoss** zur Vermietung. Die Einheit eignet sich besonders für **Büro mit Kundenverkehr, Praxis, Therapie, Coaching, Beauty-Studio, Beratung oder sonstige Dienstleistungsnutzung**.

Die Fläche überzeugt durch **helle Räume**, eine **klare und funktionale Grundstruktur** sowie sehr gute Voraussetzungen für einen professionellen und seriösen Auftritt gegenüber Kunden, Klienten oder Patienten. Der Zugang erfolgt **barrierefrei über eine elektrische Schiebetür**, was die Nutzung insbesondere für Praxis- und Dienstleistungsbetriebe erleichtert.

Die Einheit gliedert sich in einen großzügigen **Hauptbereich** (geeignet als Empfangs-, Warte- oder Arbeitszone), **zwei separat nutzbare Räume** (z. B. Behandlungs- oder Beratungsräume), eine **Teeküche**, ein **WC**, einen **Abstellraum** sowie einen **zugeordneten Kellerraum**. Eine **Klimaanlage ist vorhanden**. Auf Wunsch können **bestehende Büromöbel im Objekt verbleiben**, wodurch sich der Startaufwand deutlich reduzieren lässt.

Ein wesentlicher Standortvorteil sind die **vier fix zugeordneten PKW-Stellplätze**, die Kunden, Patienten und Mitarbeitern direkt beim Objekt zur Verfügung stehen. Zusätzlich gibt es auch noch ein Tiefgaragenplatz. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in

fußläufiger Entfernung, die Erreichbarkeit ist sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut.

Besonders geeignet für

- Büro / Agentur / Beratung
- Praxis / Therapie / Coaching
- Beauty / Kosmetik / Studio
- Gesundheits- und Dienstleistungsbetriebe
- Schulung / Besprechung / Showroom (nicht gastronomisch)

Eckdaten

- Adresse: Holzstraße 22, 4020 Linz
- Objektart: Gewerbefläche / Büro / Geschäftslokal
- Lage: Erdgeschoss
- Nutzfläche: ca. 166 m²
- PKW-Stellplätze: 4 (fix zugeordnet)
- Tiefgaragenplatz
- Zugang: barrierefrei, elektrische Schiebetür
- Klimaanlage: vorhanden
- Kellerraum: vorhanden
- Büromöbel: können auf Wunsch verbleiben
- Bezug: 01.10.2026

Kostenübersicht

- Miete netto: € 2.368,74 / Monat
- Betriebskosten netto: € 842,67 / Monat
- PKW-Stellplätze: inkludiert
- Kautions: € 23.150,--
- Vertragsgebühr: € 1.387,33
- Vertragslaufzeit: nach Vereinbarung

Lage / Erreichbarkeit

- Gut erreichbarer Standort in Linz
- Wohn- und Büro-Mischgebiet
- Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- Sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW
- Parkmöglichkeiten direkt beim Objekt

Fazit

Diese Gewerbefläche eignet sich ideal für Unternehmen und Selbstständige, die einen **gut erreichbaren Erdgeschossstandort mit professionellem Ausgangszustand** für **Praxis-, Therapie-, Büro- oder Dienstleistungsnutzung** in Linz suchen und ihre Fläche **individuell und bedarfsgerecht gestalten möchten**.

Für Fragen stehen Ihnen Herr Edwin Schachenhofer oder Herr Daniel Böhm unter lokal@gwg-linz.at oder telefonisch unter 0732/7613 6053 gerne zur Verfügung.







