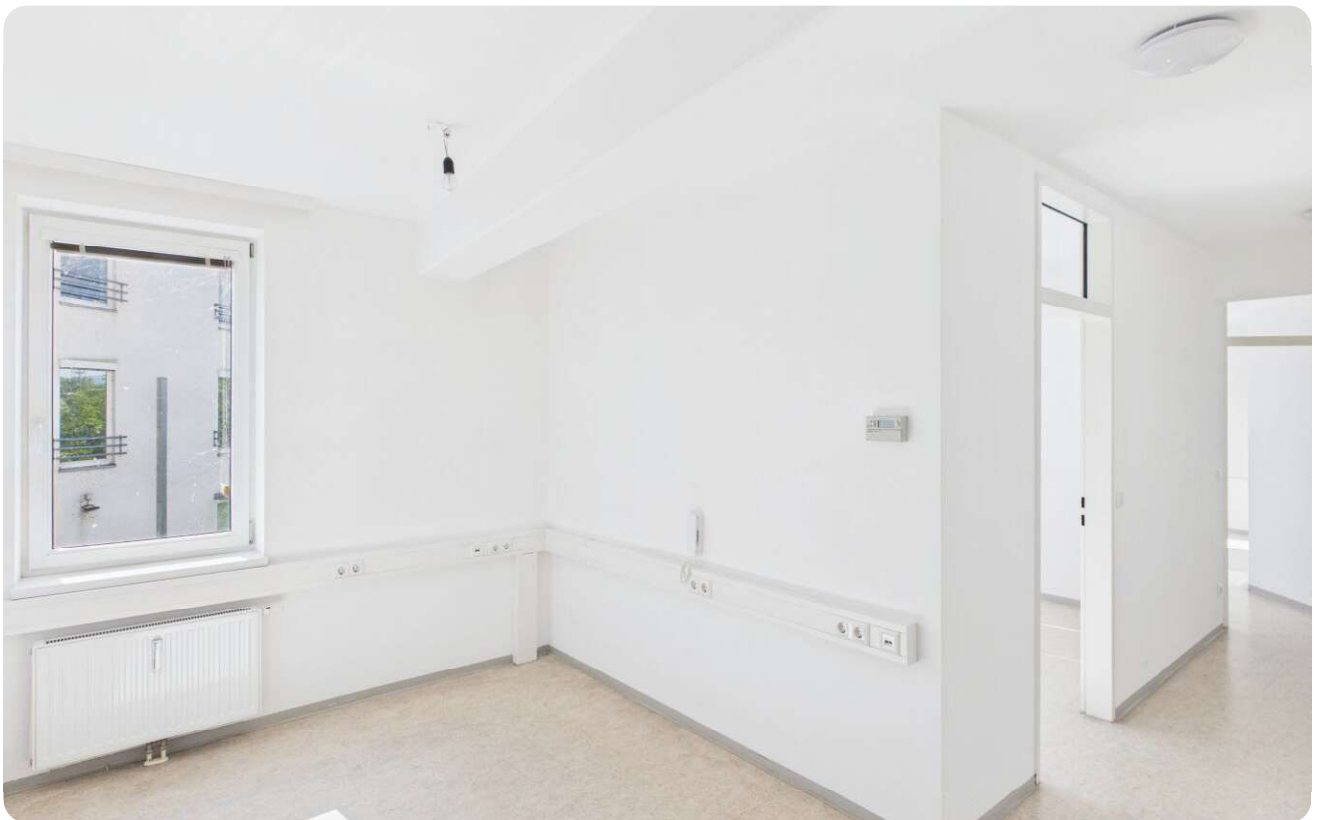


Attraktive Büro- oder Praxisfläche in Linz/Ebelsberg – vielseitig nutzbar & bestens angebunden



Das Objekt:

Büro / Praxis
Objektnummer: 1937/7645868
Panholzerweg 1
1. Etage
4030 Linz

Ihre Ansprechpartnerin:

Michaela Hochreiter, MBA
Maklerin
T: +43 732 605533 364
M: +43 664 8185330
michaela.hochreiter@arev.at

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse am Objekt Panholzerweg 1, 4030 Linz.
Sehr gerne übermitteln wir Ihnen folgendes Exposé.



Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 68,62 m ²
Etage:	1. Etage
Nutzungsart:	Gewerbe
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	4 Jahre
Energieausweis:	
HWB:	74,8 kWh/m ² a
fGEE:	1,45

Preisinformation

Gesamtmiete:	964,38 €
Miete:	618,65 €
Betriebskosten:	185,00 €
Heizkosten:	100,00 €
Umsatzsteuer:	180,73 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.084,38 €
Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Vergebührung:	lt Gesetz
Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ausstattung

Boden:	Kunststoffboden
Fahrstuhl:	Personenaufzug
WCs:	Toilette

Lage

Diese Bürofläche am Panholzerweg in Linz bietet eine hervorragende Lage mit Anbindung zum Herzen der Stadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Arztpraxen, eine Apotheke, ein Kindergarten und eine Schule, was die Erreichbarkeit für Klienten und Mitarbeiter gleichermaßen erleichtert. Zudem sind Supermärkte, Bäckereien und Banken schnell erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn sorgt für zusätzliche Flexibilität. Ideal für Ihre Geschäftsidee!



Beschreibung

Diese attraktive Büro- bzw. Praxisfläche mit ca. 68,62 m² befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im beliebten Linzer Stadtteil Ebelsberg und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Die helle und freundliche Atmosphäre schafft ein angenehmes Arbeitsumfeld für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen. Die Fläche eignet sich hervorragend für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen und überzeugt durch eine flexible Raumstruktur, welche individuell an unterschiedliche Konzepte angepasst werden kann. Durch die gute öffentliche Anbindung mittels Bus und Straßenbahn sowie die ausgezeichnete Infrastruktur profitieren sowohl Mitarbeiter als auch Kunden von einer optimalen Erreichbarkeit.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Highlights:

- ca. 68,62 m² Nutzfläche
- helle und freundliche Räumlichkeiten
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- ideal für Büro, Praxis oder Dienstleistungsbetrieb

- zwei WC-Einheiten vorhanden
- ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung
- gute Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung
- angenehmes Arbeitsumfeld
- ab sofort verfügbar
- attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Mögliche Nutzungskonzepte:

- Bürofläche für Start-ups oder Kleinunternehmen
- Steuerberatung / Versicherung / Kanzlei
- Therapie- oder Coachingpraxis
- Kosmetik- oder Beautystudio
- Gemeinschaftsbüro / Co-Working
- Planungs- oder Architekturbüro
- Unternehmensberatung
- Schulungs- oder Besprechungsräume
- Praxis für Physiotherapie, Massage oder mentale Gesundheit
- Atelier oder Kreativstudio

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche in attraktiver Lage von Linz/Ebelsberg.

Stromkosten werden direkt vom jeweiligen

Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Interessiert? Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Michaela Hochreiter, MBA unter +43 664 8185 330 oder michaela.hochreiter@arev.at gerne zur Verfügung. Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.arev.at. Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberInnen erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

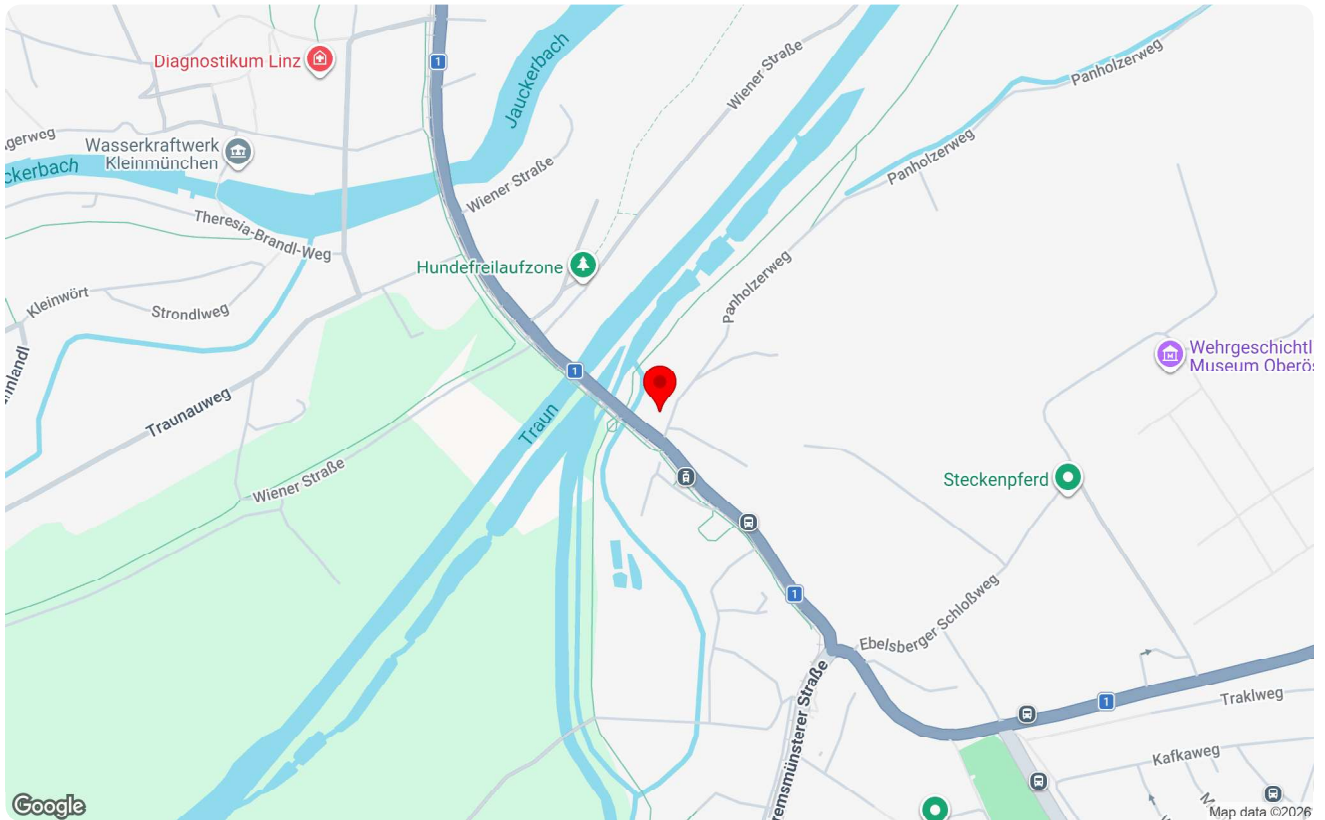
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere Fotos



Eingangsbereich

Lage



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	275 m
Krankenhaus	4.325 m
Klinik	2.725 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	525 m
Schule	575 m
Universität	5.125 m
Höhere Schule	6.700 m

Nahversorgung

Supermarkt	450 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	3.150 m

Sonstige

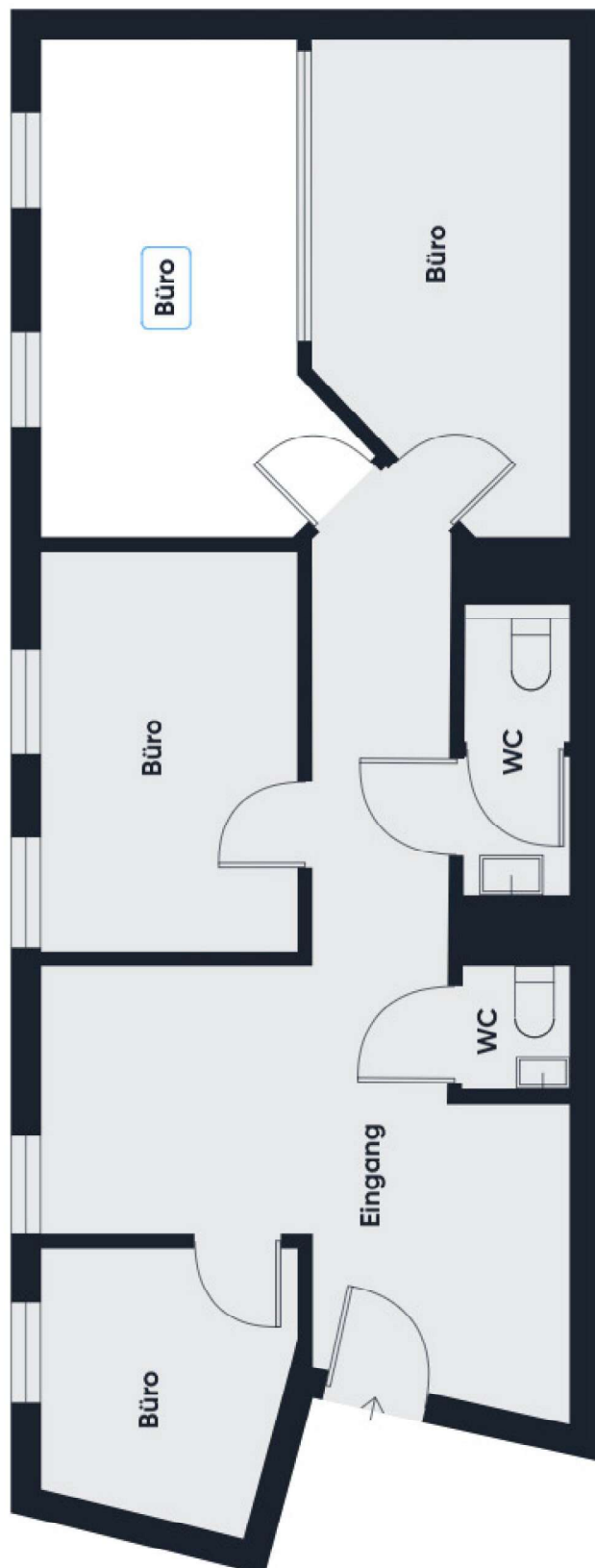
Bank	225 m
Geldautomat	1.225 m
Post	1.250 m
Polizei	1.275 m

Verkehr

Bus	100 m
Straßenbahn	100 m
Bahnhof	1.625 m
Autobahnanschluss	2.175 m
Flughafen	5.675 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Mietanbot

Falls Interesse besteht diese Immobilie zu mieten, erstellen wir Ihnen gerne ein kostenloses Mietanbot.

Für die Bearbeitung benötigen wir lediglich folgende Unterlagen und Informationen:

- Eine Kopie Ihres Lichtbildausweises
- Die letzten drei Einkommensnachweise/Lohnzettel
- Ihre aktuelle Meldeadresse
- Ihre E-Mail-Adresse
- Ihre Telefonnummer

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt bald persönlich übergeben zu dürfen!

Freundliche Grüße

Michaela Hochreiter, MBA

Maklerin

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.

Hannesgrub Süd 6

4911 Tumeltsham

