

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



Das Objekt:

Büro / Praxis

Objektnummer: 1937/7645348

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. 81,89 m ²
Terrassenfläche:	ca. 27,64 m ²
Etage:	1. Etage
Abstellräume:	1
Nutzungsart:	Gewerbe
Beziehbar:	Sofort
Mietdauer:	4 Jahre
Energieausweis:	
Gültig bis:	21.02.2033
HWB:	74,8 kWh/m ² a

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug
WCs:	Toilette
Küche:	Teeküche

Preisinformation

Gesamtmiete:	1.194,73 €
Miete pro m ² (exkl. USt):	9,00 €
Miete:	737,01 €
Betriebskosten:	228,60 €
Heizkosten:	100,00 €
Sonstiges:	30,00 €
Umsatzsteuer:	219,12 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.314,73 €
Kautions:	3.950,00 €
Vergebührung:	lt Gesetz
Erklärung Kosten:	€ 30,00 netto monatlich werden für den dazugehörigen Lagerraum vorgeschrieben

Lage

Der Standort in Linz-Ebelsberg überzeugt durch seine ausgezeichnete Erreichbarkeit und die perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmem Arbeitsumfeld. Die unmittelbare Nähe zu Straßenbahn und Bus ermöglicht eine komfortable Anreise für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner. Zahlreiche Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsunternehmen befinden sich in direkter Umgebung und sorgen für kurze Wege im Arbeitsalltag. Die gute Anbindung an die Linzer Innenstadt sowie an die Autobahn macht den Standort sowohl für regionale als auch überregionale Unternehmen besonders attraktiv. Die etablierte Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Büros, Kanzleien, Praxen, Beratungsunternehmen und gesundheitsnahe Dienstleister, die Wert auf eine gut erreichbare und repräsentative Geschäftsadresse legen.



Beschreibung

Diese gepflegte Gewerbefläche mit ca. 81,89 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines gut erreichbaren Gebäudes im beliebten Linzer Stadtteil Ebelsberg. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die hellen, freundlichen Räume schaffen ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Ob moderne Büroeinheit, Kanzlei, Therapie- oder Praxisräume, Beratungszentrum, Kosmetik- oder Gesundheitsdienstleistungen – diese Fläche bietet Ihnen die Flexibilität, Ihre Geschäftsideen optimal umzusetzen. Die angenehme Arbeitsatmosphäre und die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten machen die Immobilie sowohl für etablierte Unternehmen als auch für Start-ups besonders interessant.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Infrastruktur: Die Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer

Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete öffentliche Erreichbarkeit. Auch für Kunden, Mitarbeiter und Patienten gestaltet sich die Anreise komfortabel und unkompliziert.

Das Umfeld überzeugt durch eine perfekte Nahversorgung mit Ärzten, Apotheke, Supermärkten, Bäckereien sowie weiteren Dienstleistungsbetrieben. Dadurch profitieren Sie von einer attraktiven Frequenzlage und kurzen Wegen im Arbeitsalltag.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 81,89 m² Nutzfläche
- Helle und freundliche Räumlichkeiten
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Ideal für Büro, Praxis, Therapie, Kanzlei oder Dienstleistungsbetriebe
- Sehr gute öffentliche

- Verkehrsanbindung
- Nahversorgung und Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis
- Sofort bzw. kurzfristig verfügbar

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Die flexible Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedlichste Branchen und Konzepte:

- Büro für Einzelunternehmen oder Kleinbetriebe
- Steuerberatung, Versicherung oder Finanzdienstleistung
- Rechtsanwaltskanzlei oder Notariat
- Unternehmensberatung und Coaching
- Gemeinschaftsbüro oder Coworking-Lösung
- Arztpraxis oder Fachordination
- Physiotherapie, Ergotherapie oder Logopädie
- Psychotherapie, Lebens- und Sozialberatung
- Kosmetik-, Massage- oder Gesundheitsstudio
- Seminarräume und Schulungszentrum
- Immobilienbüro oder Vertriebsstandort
- Start-up-Standort mit Kundenempfang
- Architektur- oder Planungsbüro
- IT- und Softwareunternehmen
- Kreativagentur, Grafik- oder Marketingbüro

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich einen vielseitigen Standort in einem der aufstrebenden Stadtteile von Linz.

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.

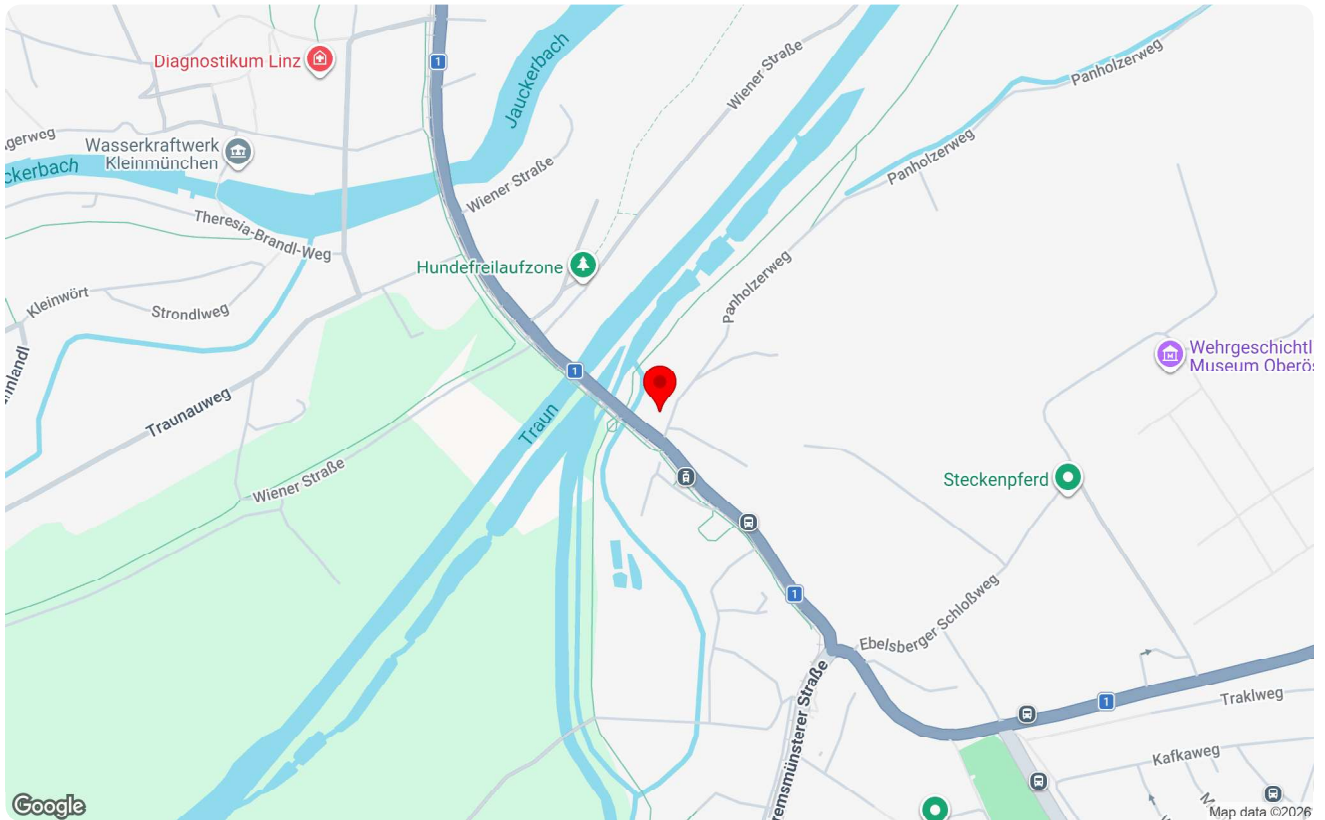
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere Fotos



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

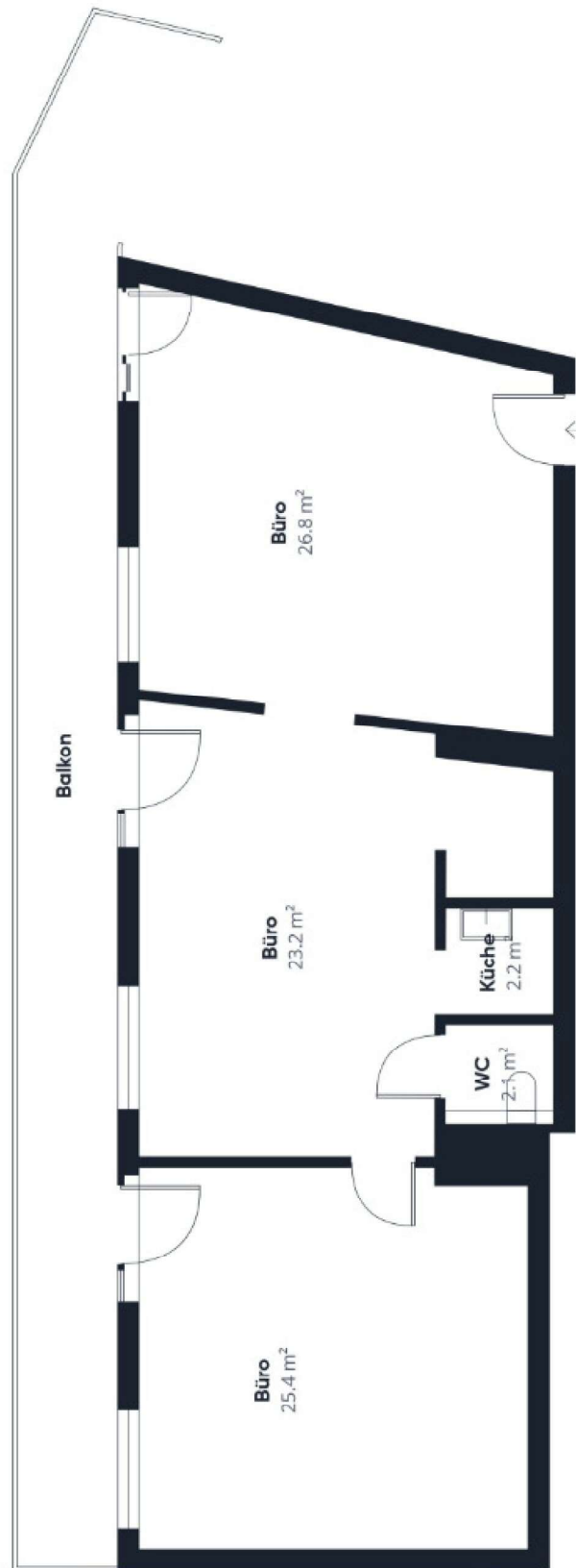
Bank	225 m
Geldautomat	1.225 m
Post	1.250 m
Polizei	1.275 m

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

