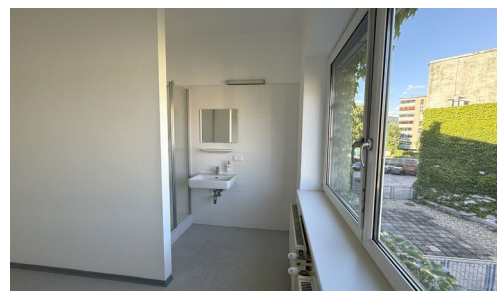
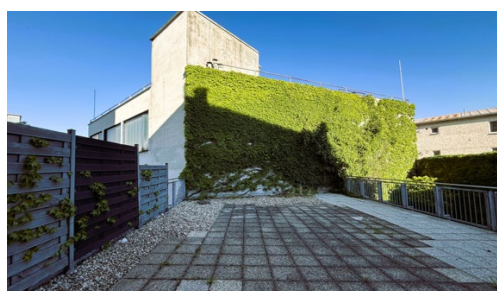


Immobilien Exposé

Bürohaus mit Innenhof großer Terrasse in zentraler Lage in Linz



Mietgegenstand

GÜRTELSTRASSE 20A, 4020 LINZ

Kontaktdaten:



SOPHIE GADERMAYR

Mobil: +43 660 31 99 160

E-Mail: office@immoadd.at

Standort: Marienstraße 9 / G03, 4020 Linz

Sehr geehrte Interessentin,

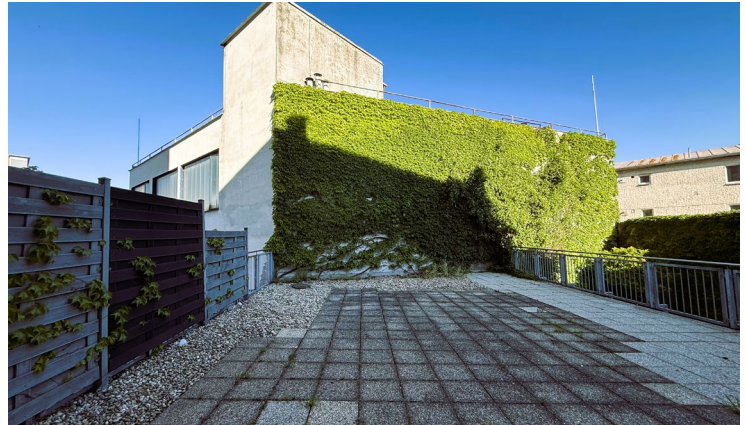
sehr geehrter Interessent,

sollten Sie an diesem Objekt Interesse haben, zögern Sie nicht, sich mit uns bezüglich weiteren Details oder eines unverbindlichen Besichtigungstermin in Verbindung zu setzen.

Wir beraten Sie gerne!

Dieses Angebot ist freibleibend und für den Empfänger bestimmt. Dieser haftet bei Weitergabe für das Vermittlungshonorar. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritte zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen, sowie die Verordnung des BM für Handel, Gewerbe und Industrie; BGBl:323/78 als vereinbart. Gemäß §5 Absatz 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma CG Gadermayr Vermögensverwaltung GmbH als Doppelmakler tätig ist.

BESCHREIBUNG



Allgemeine Objektbeschreibung

Das angebotene Bürohaus in der Gürtelstraße 20a in Linz präsentiert sich als repräsentative Gewerbeimmobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Es ist ebenfalls möglich, das Haus für mehrere kleine Unterkünfte (Wohnen) zu nutzen. Es umfasst insgesamt vier Ebenen und bietet eine Kombination aus funktionalen Büroflächen und großzügigen Freiräumen. Dank der klaren Strukturierung und flexiblen Aufteilung eignet sich das Gebäude für unterschiedlichste Unternehmensgrößen und Branchen. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, die verkehrsgünstige Lage sowie durch die hervorragende Sichtbarkeit an einer frequentierten Hauptstraße. Das gesamte Gebäude ist sofort nutzbar und bietet eine effiziente Arbeitsumgebung in einem gepflegten Umfeld.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ideal angebundenen Lage im Linzer Stadtgebiet. Die Gürtelstraße gehört zu den zentralen Hauptachsen, die das Stadtzentrum mit den umliegenden Bezirken verbindet, und bietet damit eine ausgezeichnete Erreichbarkeit – sowohl mit dem Auto, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Linzer Hauptbahnhof sowie Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorgungsbetriebe, Gastronomieangebote und Dienstleistungsunternehmen. Die Lage ist sowohl für Mitarbeiter, als auch für Kunden attraktiv.

DATEN & FAKTEN

Allgemeines

EZ 641, KG Lustenau

Geschoße:	KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG
Bürofläche:	ca. 514 m ²
Parkplätze:	5 Stellplätze vor dem Gebäude + Innenhof
Terrasse:	im 1.OG

Nutzungsart:	Gewerbe /Wohnen
Beziehbar ab:	sofort
Mietdauer:	befristet

Ausstattung

Energieausweis:	in Bearbeitung
Heizungsart:	Fernwärme Zentrale im Keller
Wärmelieferant:	Linz AG

EG:	3 unterteilte Räume + 1 WC
1.OG:	Zentralküche, großer Speiseraum, Abstellraum, 3 Zimmer, Terrasse, 2 WC
2.OG:	6 Zimmer, 2 Duschräume, 2 WC
3.OG:	4 Zimmer, 2 Duschräume, 2 WC
UG:	Kellerraum

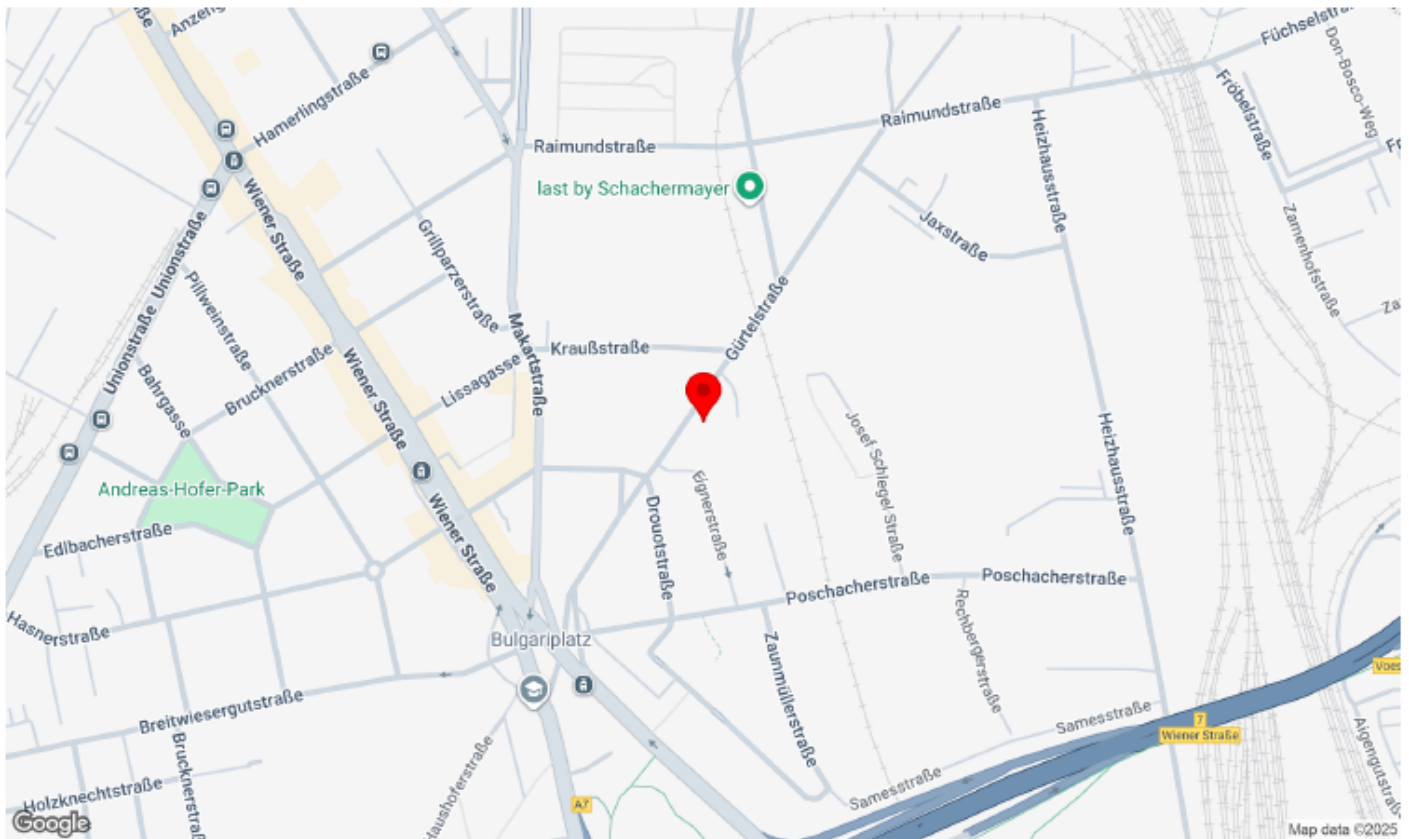
Preisinformationen

Hauptmietzins:	3.600,00 EUR
PKW-Abstellplätze:	250,00 EUR
Betriebskosten:	565,40 EUR
Heizkosten (EG)*:	143,00 EUR
Gesamt netto:	4.558,40 EUR
+ 20% USt.:	911,68 EUR
GESAMTMIETE inkl. USt.:	5.470,08 EUR

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

* Heizkosten 1.OG bis 3.OG werden direkt mit der Linz AG abgerechnet

Lagebeschreibung:



Gesundheit

Arzt	375 m
Apotheke	400 m
Krankenhaus	1.000 m
Klinik	575 m

Nahversorgung

Supermarkt	25 m
Bäckerei	200 m
Einkaufszentrum	1.350 m

Verkehr

Bus	325 m
Straßenbahn	325 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	675 m
Flughafen	2.500 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	125 m
Schule	275 m
Universität	1.675 m
Höhere Schule	1.950 m

Sonstige

Bank	400 m
Geldautomat	400 m
Post	525 m
Polizei	525 m

