

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - vielseitige Fläche in Linz/Ebelsberg – klimatisiert & flexibel nutzbar



Das Objekt:

Büro / Praxis

Objektnummer: 1937/7645957

Panholzerweg 1

3. 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. 211,63 m ²
Etage:	3. Etage
Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	4 Jahre
Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Mobiliar:	Küche
Energieausweis:	
HWB:	84 kWh/m ² a
fGEE:	1,45

Preisinformation

Gesamtmiete:	2.688,85 €
Miete:	1.650,71 €
Betriebskosten:	590,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Umsatzsteuer:	478,14 €
Monatliche Gesamtbelastung:	2.868,85 €
Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	3 Bruttomonatsmieten

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Garage

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 moderne und klimatisierte Fläche mit ca. 211,63 m² bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Geschäftsideen. Die Einheit befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes in attraktiver Lage von Linz/Ebelsberg und überzeugt durch helle Räumlichkeiten, eine flexible Raumaufteilung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Ob modernes Büro, Praxis, Studio, kreativer Arbeitsplatz oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – die Fläche lässt sich individuell gestalten und an verschiedenste Nutzungskonzepte anpassen. Durch die großzügige Raumstruktur entsteht ein angenehmes Arbeitsumfeld mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Bus- und Straßenbahnhaltstellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner. Zusätzlich können Tiefgaragenplätze angemietet werden.

Die klimatisierten Räumlichkeiten sorgen auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima und bieten optimale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten und professionelle Kundenbetreuung.

Highlights:

- ca. 211,63 m² Nutzfläche
- klimatisierte Gewerbefläche
- flexible Raumaufteilung

- helle und freundliche Räumlichkeiten
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Lift vorhanden
- Tiefgaragenplätze anmietbar
- ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung
- modernes und professionelles Arbeitsumfeld
- attraktiver Standort in Linz/Ebelsberg
- ab sofort verfügbar

freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn 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.

Mögliche Nutzungskonzepte:

- Bürofläche für Unternehmen oder Start-ups
- Gemeinschaftsbüro / Co-Working
- Steuerberatung / Kanzlei / Unternehmensberatung
- Gemeinschaftspraxis oder Therapieräume
- Yoga-, Pilates- oder Bewegungsstudio
- Kosmetik-, Beauty- oder Wellnessbereich
- Schulungs- und Seminarflächen
- Kreativstudio / Agentur
- Architektur- oder Planungsbüro
- Gesundheits- und Behandlungszentrum
- Kombination aus Arbeiten und Besprechungsbereichen unter einem Dach

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.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine moderne Gewerbefläche mit viel Potenzial in attraktiver Lage von Linz/Ebelsberg.

Stromkosten werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

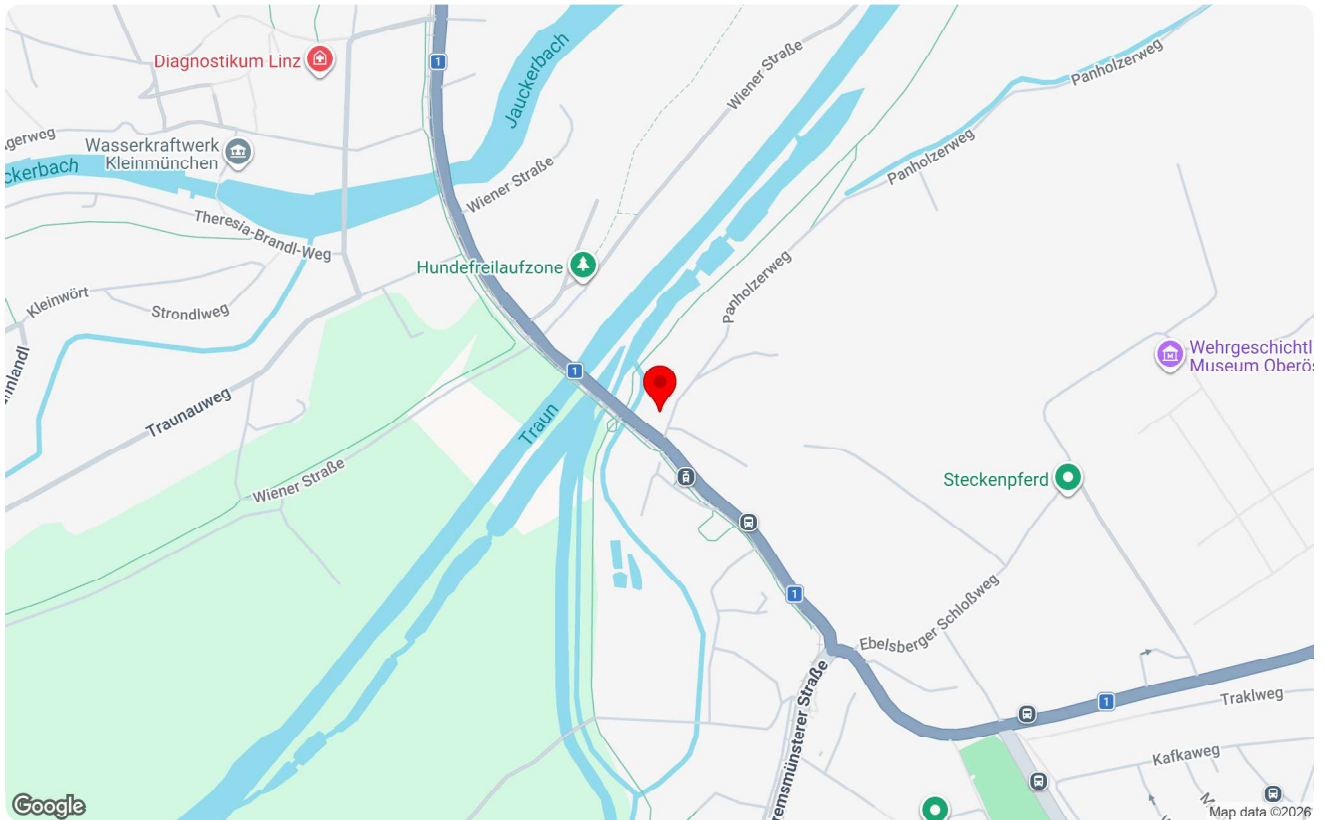
Interessiert? Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Michaela Hochreiter, MBA unter +43 664 8185 330 oder michaela.hochreiter@arev.at gerne zur Verfügung. Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.arev.at. Unverbindliches,

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

