

Inserat ID: 138388

erstellt am : 20.03.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1400€

Straße:

4040 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Lejla Lejla

Tel: +43 664 60 864 294

lejla.flugaj@vkb-bank.at

Wohnfläche: 126m<sup>2</sup>

## Repräsentative Altbau-Kanzlei/Büro in Bestlage von Urfahr



Willkommen in einer der begehrtesten Lagen von Urfahr! Diese stilvolle Altbauimmobilie befindet sich direkt im Zentrum und bietet die perfekte Kombination aus repräsentativem Charme und modernem Arbeitskomfort.

Highlights dieses Objekts:

126 m<sup>2</sup> Bürofläche mit Eleganz & Charakter  
2 neu verflieste Balkone ? ideal für entspannte Pausen

Großer Gemeinschaftsgarten ? eine grüne Oase mitten in der Stadt  
Hohe Altbaudecken (ca. 3,40 - 3,50 m) für eine angenehme Arbeitsatmosphäre  
Neuwertige Fenster & Türen für effiziente Energienutzung  
Wunderschöner Fischgrätenparkett für stilvolle Eleganz  
Voll ausgestattete, ablösefreie Küche ? ideal für die Mittagspause  
1 praktische Kellerräume ? zusätzlicher Stauraum

Das Büro befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Altbaus (kein Lift) und wird über eine eigene Gasetagenheizung beheizt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Kanzlei oder Ihr Büro in einem repräsentativen Ambiente zu etablieren!

Mietkonditionen:

Miete: ? 1.680,- zzgl. 20% USt. (inkl. Betriebskosten, exkl. Heiz- & Stromkosten)  
Kautions: ? 5.040,- (Sparbuch)

Vermittlungsprovision:  
Provisionsfrei für den Mieter!

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&lt;500m
Apotheke	&lt;500m	Klinik
&lt;1.500m	Krankenhaus	&lt;1.500m
Kinder	&lt;500m	Schulen
Schule	&lt;500m	Kindergarten
&lt;500m	Universität	&lt;500m
Höhere	Schule	&lt;1.500m
Nahversorgung	Supermarkt	&lt;500m
Bäckerei	&lt;500m	Einkaufszentrum
&lt;500m	Sonstige	Bank
&lt;500m	Geldautomat	&lt;500m
Post	&lt;500m	Polizei
&lt;500m	Verkehr	Bus
&lt;500m	Straßenbahn	&lt;500m
Bahnhof	&lt;500m	Autobahnanschluss
&lt;1.500m	Flughafen	&lt;4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 126m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuuerung: Gas,

hwbwert: 128m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.07m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1400€

## Kontaktinformationen

Vorname: Lejla

Nachname: Lejla

Tel.: +43 664 60 864 294

E-Mail: lejla.flugaj@vkb-bank.at