

Inserat ID: 181403

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße:

4030 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Girkingner akad.IM

Tel: +43 664 386 26 80

office@girkingner-immobilien.at

Nutzfläche: 215m<sup>2</sup>

## Büro- oder Geschäftslokal mit ca. 215 m<sup>2</sup> in Toplage von Ebelsberg ? Nähe Schloss Ebelsberg



## Büro- oder Geschäftslokal mit ca. 157 m<sup>2</sup> in Toplage von Ebelsberg ? Nähe Schloss Ebelsberg

Das Büro- bzw. Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines Gebäudes aus den 1940er-Jahren mit einem hofseitigen Zubau aus ca. 1975. Die Beheizung erfolgt über eine Kombination aus Erdgas und Fernwärme. Das Lokal bietet großzügige Flächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, befindet sich jedoch in einem Zustand, der Renovierungen oder Adaptierungen erfordert. Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Raumaufteilung

Geschäftsfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> - Bürofläche: ca. 65m<sup>2</sup>

## Lage

Die Liegenschaft punktet mit einer hervorragenden Lage und Infrastruktur: Direkt gegenüber dem Gebäude befinden sich Haltestellen für Bus und Straßenbahn, wodurch eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet ist. Eine Kurzparkzone vor dem Haus erleichtert die Erreichbarkeit zusätzlich. Ein besonderes Highlight ist die direkte angrenzende Lage des hinteren Grundstücksteils an das Naherholungsgebiet Ebelsberger Schlossberg ? ein wertvoller Grünraum, der sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzung einen hohen Freizeitwert bietet.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

## Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können ( NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir daraufhin , dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden . Irrtümer , Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos , lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig. 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. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;500mApotheke &lt;500mKrankenhaus &lt;4.500mKlinik &lt;3.000mKinder

&lt; SchulenKindergarten &lt;500mSchule &lt;1.000mUniversität

&lt;5.500mHöhere Schule &lt;7.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei

&lt;500mEinkaufszentrum &lt;3.500mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat

&lt;1.500mPost &lt;1.500mPolizei &lt;1.500mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn

&lt;500mBahnhof &lt;2.000mAutobahnanschluss &lt;2.500mFlughafen

&lt;6.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 215m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 121m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.95m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 308€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Girkinger akad.IM

Tel.: +43 664 386 26 80

E-Mail: [office@girkinger-immobilien.at](mailto:office@girkinger-immobilien.at)