

4020 Linz | Büro / Praxis | Objektnummer: 56738

GÜNSTIGES BÜRO IN DER UNIONSTRASSE // 4 Zimmer getrennt begehbar // 360-Rundgang



Ihr Ansprechpartner

Joseph Gasteiger-Rabenstein

+43 650 / 77 77 991

joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at

www.riwog.at

GÜNSTIGES BÜRO IN DER UNIONSTRASSE // 4 Zimmer getrennt begehbar // 360-Rundgang



Lage

Unionstraße 75

360-Rundgang (Link kopieren und in neuem Browserfenster öffnen): <https://my.matterport.com/show/?m=XSptfhaAF5>

4 Zimmer-Büro in der Unionstraße. Die 4 Büroräume sind separat zu begehbar.

Eckdaten:

- 4 Zimmer (das große Zimmer wurde bereits abgeteilt sodass es 4 Zimmer sind - am 360-Rundgang markiert)
- separate Teeküche/Aufenthaltsraum
- Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss)
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Infrarotheizung (Elektro-Etagenheizung)
- kein Aufzug im Haus (2. Stock - kein Lift)

Mietdauer: unbefristet!

Mietbeginn: ab sofort möglich

Miete:

881,33 Nettomiete

200,49 Betriebskosten

216,37 USt. (20 %)

1.298,19 Bruttomiete

Kaution: 3 Monatsmieten, **Vermittlungshonorar:** 3 Monatsmieten zzgl. 20 %

USt., **Finanzamt-Vergebühung:** 1 % von 36 Monatsmieten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 127,7 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 127,7 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Etage:	2. Etage / 2. Stock (kein Lift)	Mietdauer:	unbefristet
Zimmer:	4	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Infrarotheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt

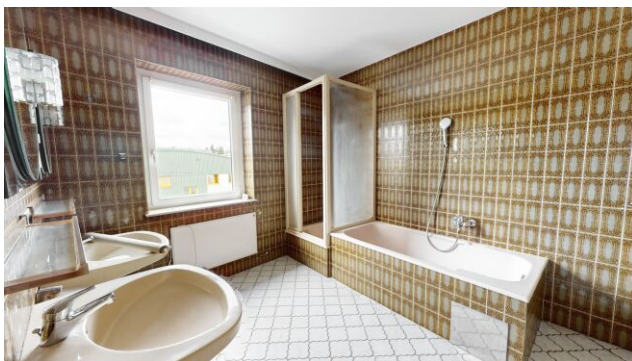
Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung	Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

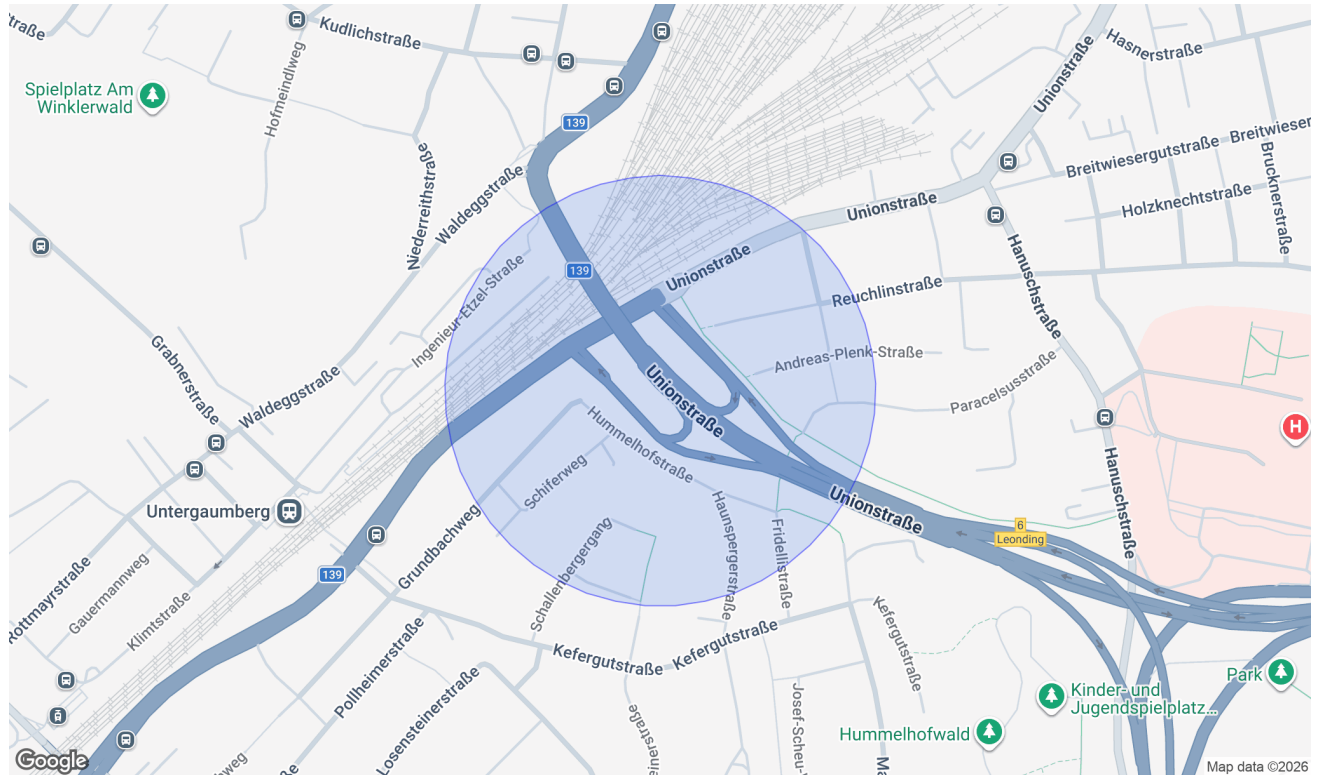
Gesamtmiete:	1.298,19 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	881,33 €	Vergebühung:	467,35 €
Betriebskosten:	200,49 €	Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	216,37 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.298,19 €		

Weitere Fotos



Lage

4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Flughafen	4.000 m

Kinder & Schulen

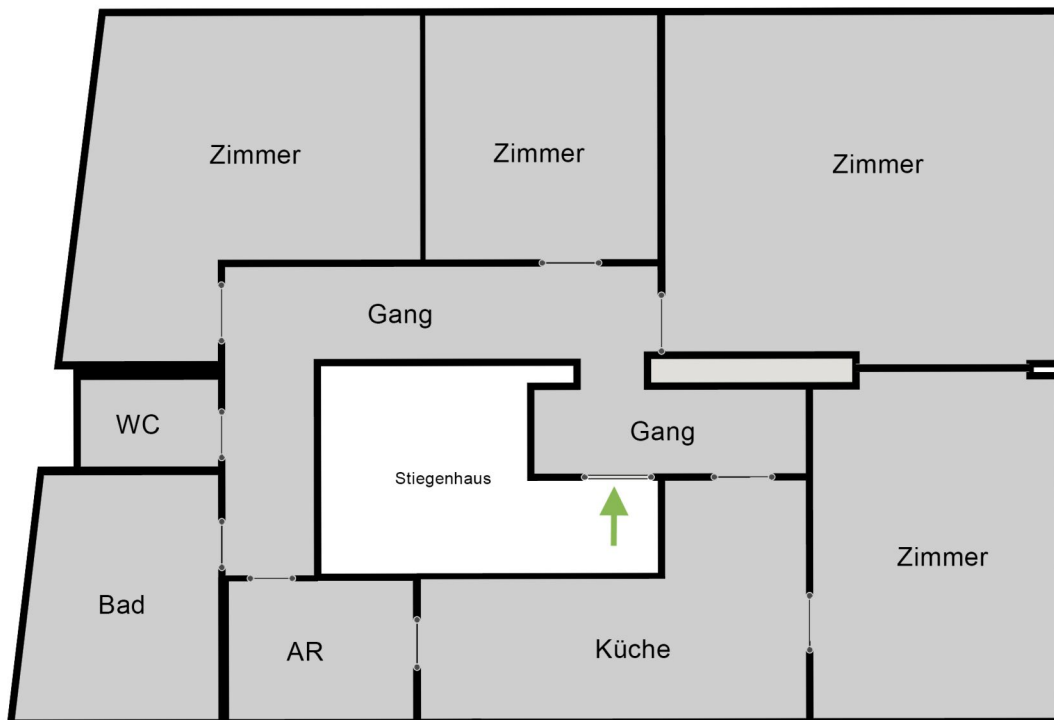
Kindergarten	1.000 m
Schule	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at