

EXPOSÉ



LINZ / STADT

**Sanierungsbedürftige Büro-
Ordinations-Kanzlei-
Praxisfläche
(ehem. Arztpraxis in einem Hofstöckl)**



LINZ/STADT (Nähe Schillerpark): Sanierungsbedürftige Büro-Ordinations-Kanzlei-Praxisfläche (ehem. Arztpraxis in einem Hofstöckl)

Diese vielseitig nutzbare Büro-Ordinations-Kanzlei-Praxisfläche mit einer Größe im EG 132,40 m² + KG ca. 107,64 m² befindet sich in zentraler Lage nahe Schillerpark im Zentrum von Linz in einem Hofstöckl und wurde als Arztpraxis verwendet (nicht barrierefrei). Die Erschließung erfolgt über das Haupthaus.

Eckdaten im Überblick:

- Nutzfläche im EG mit ca.132,40 m² - 5 Zimmer, WC
- Nutzfläche im KG mit ca. 107,64 m² - Zwei große Räumlichkeiten + Nebenräume, 2xWC, Waschraum

Die zukünftige Eigentümerseite hat aufgrund der erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Möglichkeit die eigene Note hinsichtlich Ausstattung einzubringen.

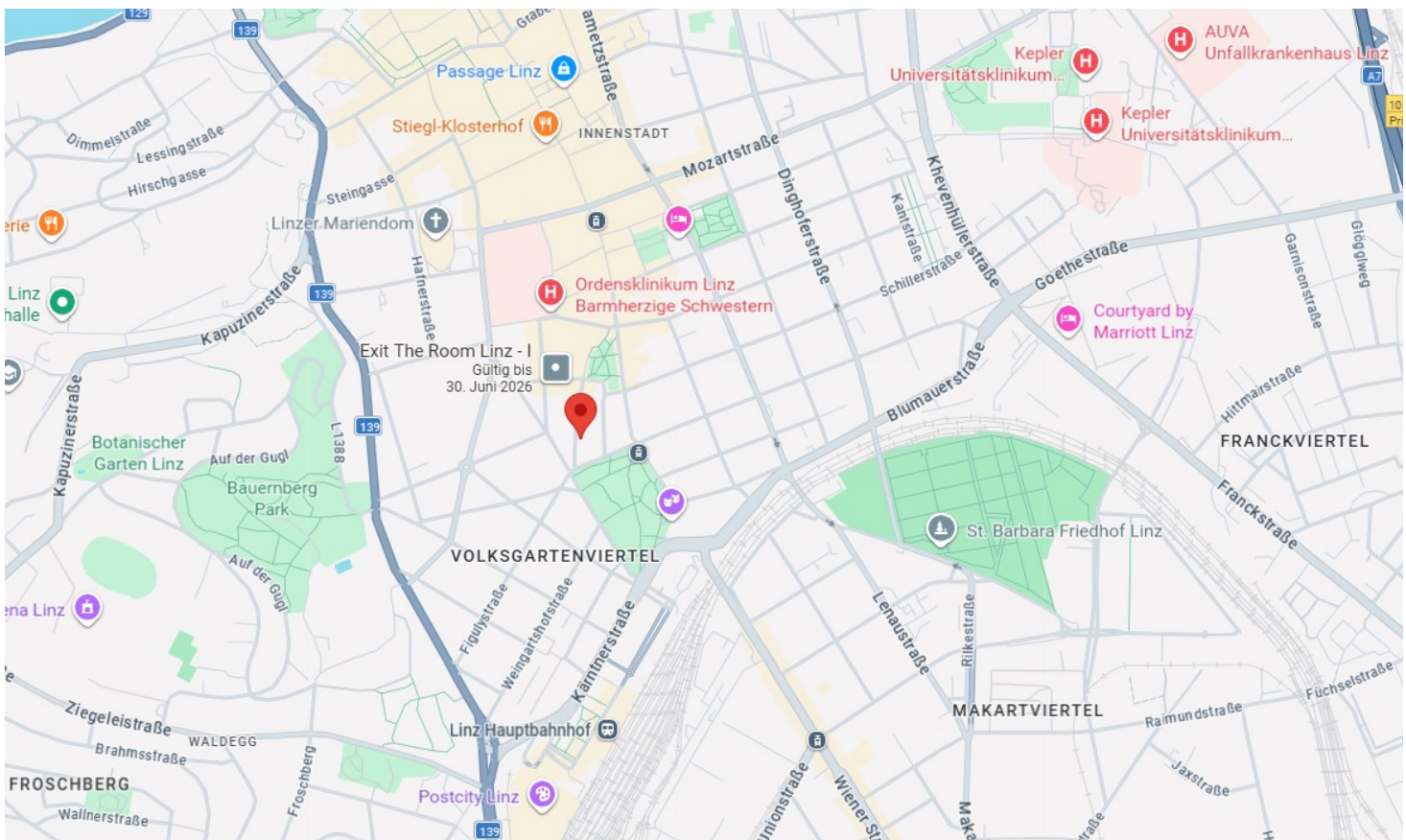
Die zentrale Lage in Linz mit sehr guter -auch öffentlicher- Erreichbarkeit ist auf jeden Fall hervorzuheben.

Der Angebotspreis iHv € 139.000,- stellt den Mindestangebotspreis dar - Daher kann der tatsächliche Kaufpreis bei Vorliegen von mehreren Kaufanboten über dem Angebotspreis liegen.

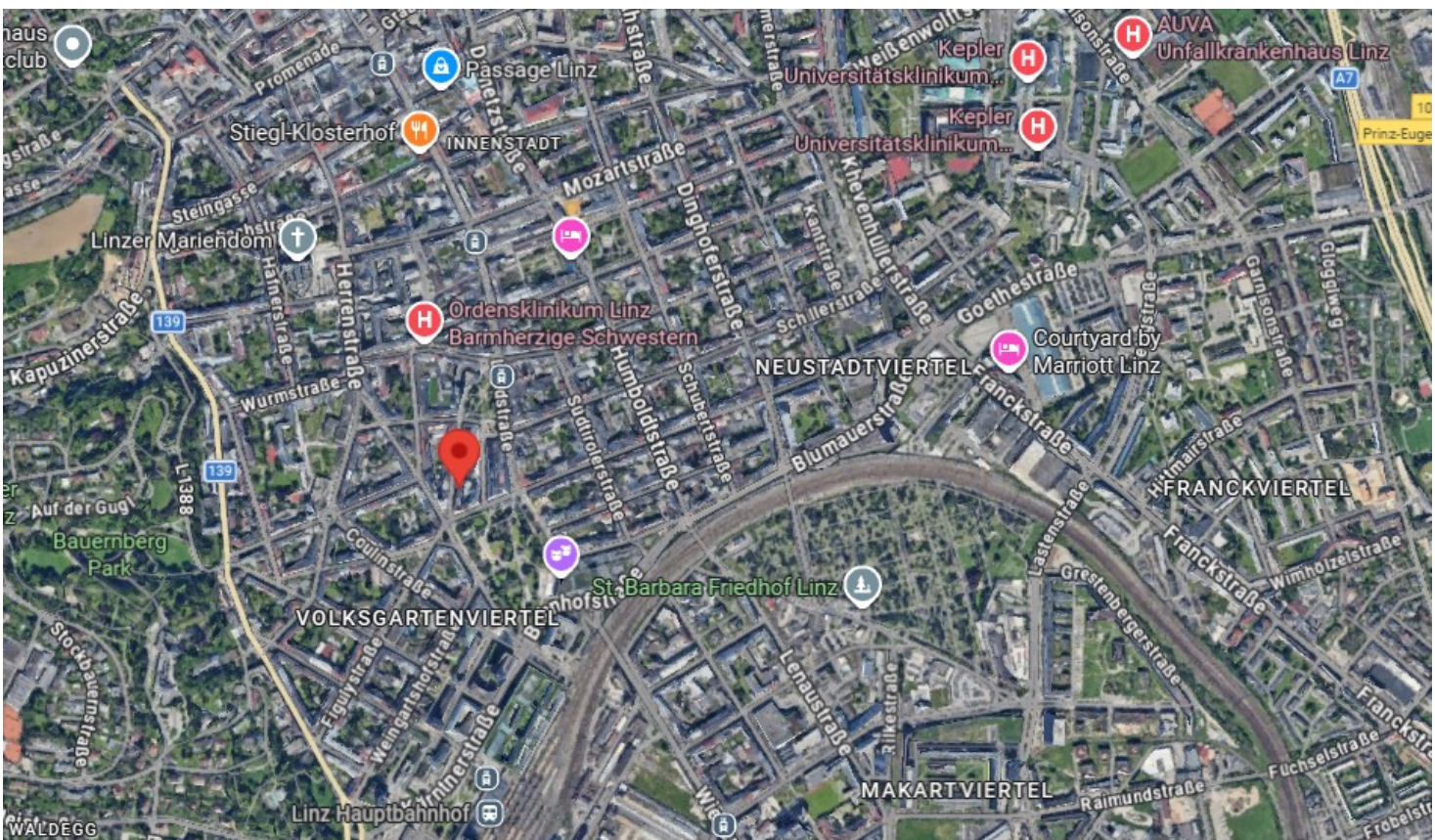
Ungeachtet dessen beabsichtigt der Verkäufer allerdings auch Angebote zum Mindestpreis anzunehmen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

LAGE - LINZ / ZENTRUM



RAINERSTRASSE 21, 4020 LINZ



IMPRESSIONEN INNENANSICHT



IMPRESSIONEN INNENANSICHT



IMPRESSIONEN INNENANSICHT



IMPRESSIONEN INNENANSICHT



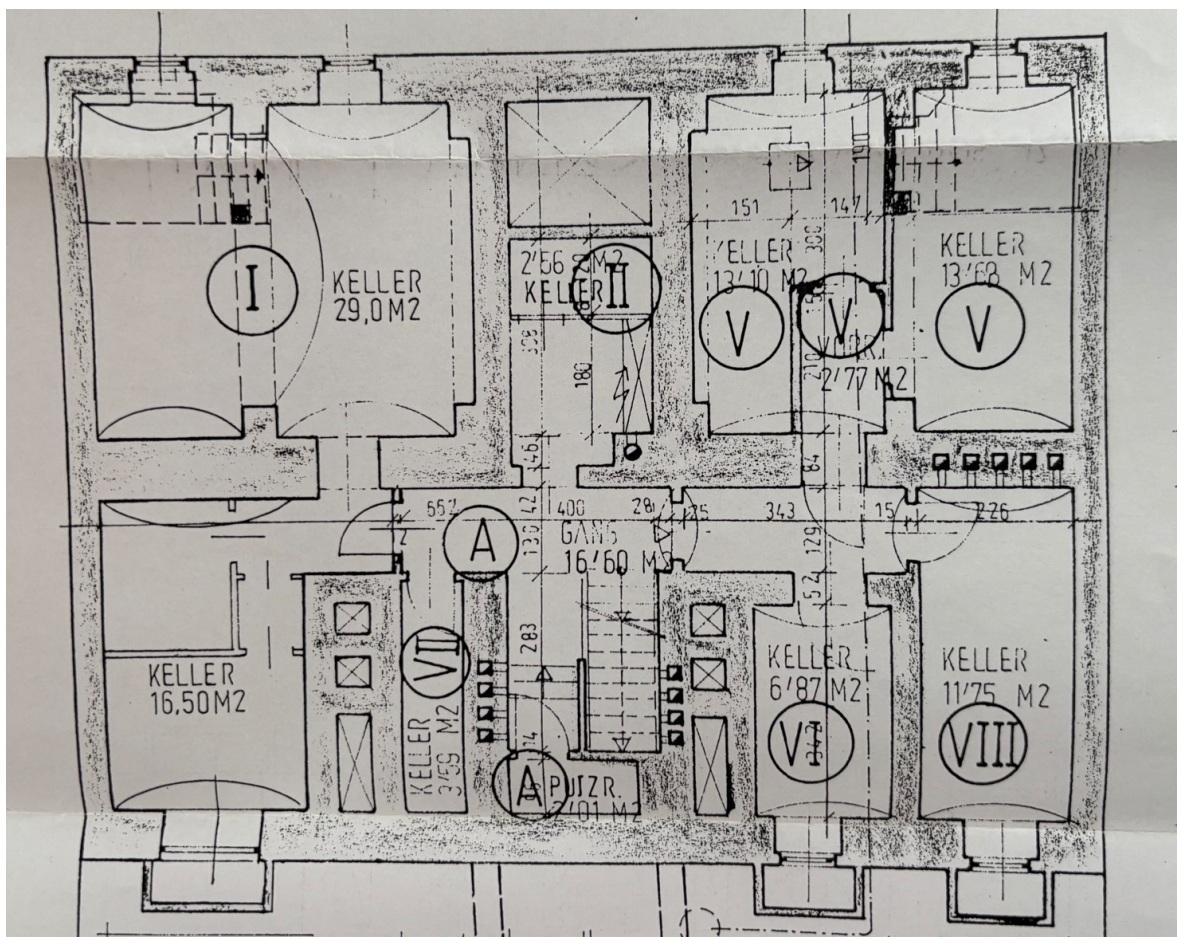
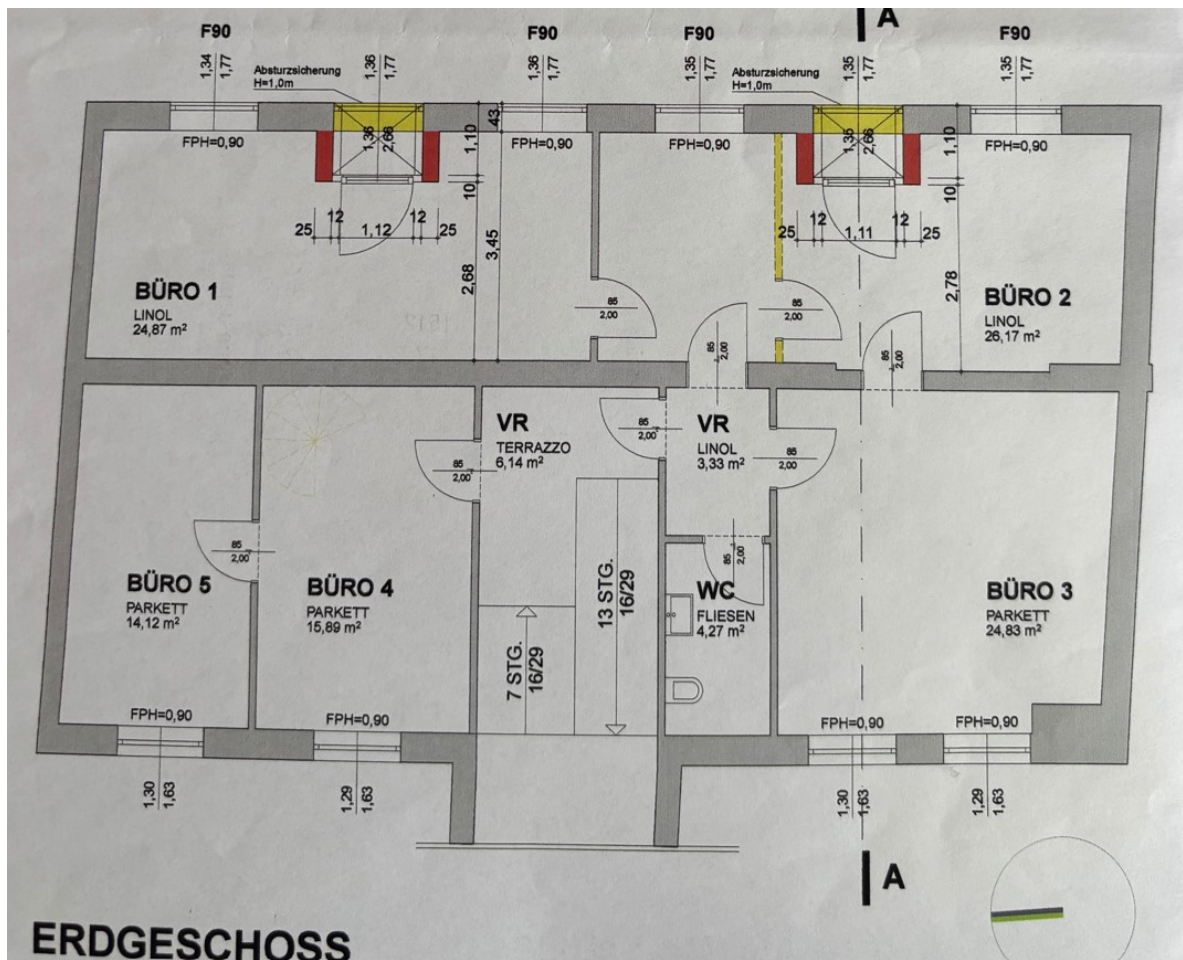
IMPRESSIONEN INNENANSICHT



IMPRESSIONEN INNENANSICHT



GRUNDRISSSKIZZE



AUSZUG NUTZWERTGUTACHTEN

<u>Einheit III (Hofstöckl):</u>				
EG:	Flur-Podest	17,72	m2	
	Arztzimmer	14,75	m2	
	Zimmer	14,80	m2	
	Behandlungsraum	26,59	m2	
	Behandlungsraum	9,31	m2	
	Behandlungsraum	17,25	m2	
	Warteraum	24,20	m2	
	Vorraum	3,63	m2	
	Waschraum u. WC	4,10	m2	
Zubehör:	Nutzfläche	132,40	m2	+20%
	Innenstiege	6,16	m2	-50%
Keller:	Gang	13,61	m2	
	Garderobe	4,58	m2	
	Waschraum	1,92	m2	
	WC	1,32	m2	
	Waschraum	2,31	m2	
	WC	1,59	m2	
	Übungsraum samt			
	Wendeltreppe zum			
	Arztzimmer	33,95	m2	
	Kellerraum	20,77	m2	
	Garderobe	7,56	m2	
	Sozialraum	10,80	m2	
	Therapie	10,13	m2	
		107,64	m2	-40%
<u>Einheit IV (1. Obergeschoss):</u>				

BETRIEBSKOSTENVORSCHREIBUNG

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
26 Instandhaltung	233,83	0,00
27 Betriebskosten	319,75	10,00
Netto	553,58	
+ 10,00% USt von 319,75	31,98	
Entgelt monatlich	585,56	

RÜCKLAGENSTAND DER WEG

Instandhaltung

Die Aufwendungen für die notwendigen Reparaturarbeiten werden grundsätzlich aus der Instandhaltungsrücklage abgedeckt. Die monatliche Dotierung der Instandhaltungsrücklage wird ab 01.01.2026 auf den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbetrag von EUR 1,13 / m² angehoben. Ihre neue monatliche Vorschreibung ab 01.01.2026 liegt bei.

Rücklagenstand per 01.12.2025
Zuführung Rücklage 2026

€ 18 521,07
€ 14 808,47

Im Jahr 2026 bzw. in den kommenden Jahren sind keine Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

Über die Finanzierung und Ausführung von Instandhaltungsmaßnahmen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, entscheidet die Eigentümergemeinschaft gesondert.

BEILAGE

- Energieausweis
- Lage- und Infrastrukturbeschreibung

KAUFPREIS:

€ 139.000,-

Der angeführte Kaufpreis versteht sich als Mindestkaufpreis zzgl.

Ca. 10% KAUFNEBENKOSTEN:

(3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragung,
Honorar 3% + 20% Mwst., Vertragserrichtungskosten)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Besichtigungen und Informationen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die Provision von 3%+20%USt. zur Zahlung fällig.

Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass das Unternehmen Christian Jukl Immobilien treuhand als Doppelmakler tätig ist.

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.



JUKL IMMOBILIENTREUHAND

CHRISTIAN JUKL | Dipl. IM | Immobilienrehänder
Univ. Zert. Immobilienbewertung

JOHANN-KONRAD-VOGEL-STRASSE 8 | A-4020 LINZ
office@jukl.at | www.jukl.at | +43 732 91 72 72