

**Zentral gelegene Bürofläche mit optimaler Raumaufteilung  
nahe der Linzer Landstraße zu vermieten!**



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/15888**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis |
| <b>Land:</b>             | Österreich    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4020 Linz     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 196,28 m²     |
| <b>WC:</b>               | 2             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.177,68 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.513,28 €    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 335,60 €      |
| <b>USt.:</b>             | 302,66 €      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

6.610,75 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



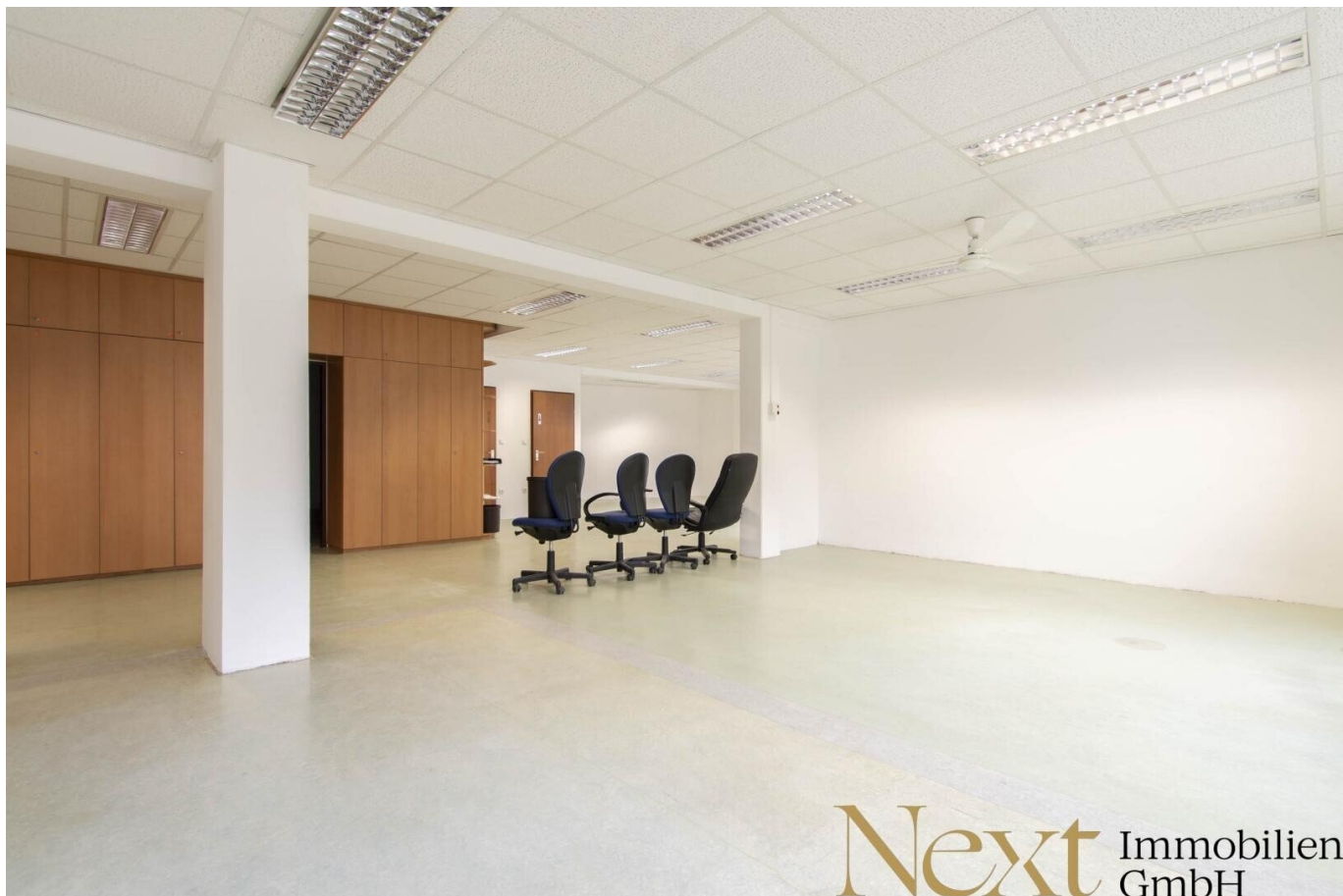
**Mag. Simone Mitterhauser**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 380 12 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Ideale Bürofläche im Stadtzentrum von Linz zu vermieten!

Dieses Büro - mit perfekter öffentlicher Verkehrsanbindung - punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung auf insgesamt ca. 196,28m<sup>2</sup>.

Das Bürogebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe der Straßenbahnhaltestelle "Bürgerstraße" und auch die Landstraße ist in ca. 2 Gehminuten erreichbar.

Eine öffentliche Tiefgarage befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Das Bürohaus wird aufgrund seiner Lage von gewerblichen Mietern sehr geschätzt.

Die Option einer Erweiterung der Bürofläche um ca. 169,40m<sup>2</sup> ist gegeben.

Bei einer Mietbindung ab ca. 10 Jahren ist der Eigentümer dazu bereit nach Absprache Adaptierungen gemäß Mieterwünschen vorzunehmen.

Auf Wunsch kann eine Klimaanlage seitens Vermieter installiert werden.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 6,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

- Betriebskostenpauschale netto: € 335,60 zzgl. 20% USt (exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Kosten für die Heizung belaufen sich derzeit auf ca. € 126,76 zzgl. 20% und sind noch nicht in den oben angeführten Kosten enthalten.

Die Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap