

**AUBERG+ Attraktive Büro/-Praxisfläche im Edelrohbau
(auch schlüsselfertig) in Neubauprojekt in Urfahr zu
vermieten!**



Visualisierung - Außenansicht I

Objektnummer: 6271/16805

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	127,46 m ²
Keller:	2,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Kaltmiete (netto)	2.294,28 €
Kaltmiete	2.676,66 €
Betriebskosten:	382,38 €
USt.:	535,34 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Wörster

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 401 98 92



Objektbeschreibung

Hochwertige Bürofläche im Edelrohbau (kann auch schlüsselfertig übergeben werden) in frequentierter Lage am Auberg in Urfahr/Linz zu vermieten!

Die angebotene Bürofläche befindet sich im Erdgeschoß des geplanten Neubauprojekts AUBERG+, in dem dieses Geschäft und 41 Eigentumswohnungen, mit geplantem Baubeginn Herbst 2023 und voraussichtlicher Fertigstellung Sommer 2025, entstehen und ist barrierefrei zugänglich.

Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 127,46m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für Ihre Mitarbeiter.

Da es sich um einen Neubau handelt verfügt das Objekt über eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung.

Die große Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre im Inneren der Bürofläche und eignet sich ideal als natürliche Lichtquelle.

Die gewünschten Ausbaustufe kann gerne vom Mieter mit dem Vermieter definiert werden.

Die Raumaufteilung des Büros ist aktuell wie folgt geplant:

- Großraumbüro/Behandlungsraum
- Aufenthaltsraum mit Teeküche
- Lager
- Toilette

Da sich die Gestaltung der Projekts aktuell noch in der Planungsphase befindet, werden Mieterwünsche gerne berücksichtigt, um sicherzustellen, dass sie den Vorstellungen des

Mietinteressenten entsprechen.

In der hauseigenen Tiefgarage kann zudem ein Parkplatz angemietet werden.

Für Ihre Kunden stehen ausreichend Parkplätze in den umliegenden Kurzparkzonen zur Verfügung.

KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 2.753,14 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 458,86 zzgl. 20% USt (exkl. Strom, Heizung)

Aufgrund der hervorragenden Lage mitten am schönen Auberg in Urfahr ist dieses Objekt besonders attraktiv für Einzelhandel- und Dienstleistungsunternehmen.

Das Umfeld ist geprägt von einer guten Infrastruktur, die für eine hohe Attraktivität des Standorts sorgt.

Die Ausstattung kann nach Absprache individuell gestaltet werden.

Das vorläufige Betriebskosten-Akonto (exkl. Heizung, Wasser und Strom) beläuft sich nach derzeitigen Berechnungen auf monatl. ca. € 3,00/m² zzgl. 20% USt.

DEFINITION EDELROHBAU:

- Estrich
- Vorbereitung Elektro (Leerverrohrungen bis zum Verteiler)

- WC inkl. Verfliesung und Sanitärkeramik

Sollte Interesse an einer Übernahme im schlüsselfertigen Zustand bestehen, kann dies gerne mit dem Vermieter besprochen und abgestimmt werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap