

**ALL IN Bürofläche mit herrlichem Donaublick und  
Sanierung nach Absprache in Linz an der Donaulände zu  
vermieten!**



Außenansicht III

**Objektnummer: 6271/2527**

**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>                   | 373,33 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 78,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,10                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.210,64 €                  |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.378,64 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 168,00 €                    |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 336,00 €                    |
| <b>USt.:</b>                         | 675,73 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



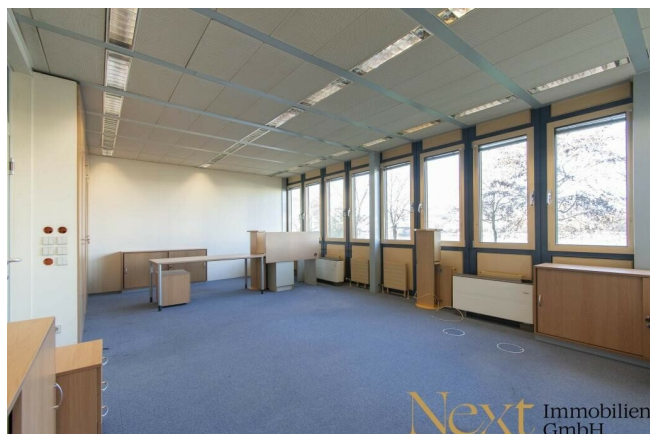
**Mag. Simone Mitterhauser**

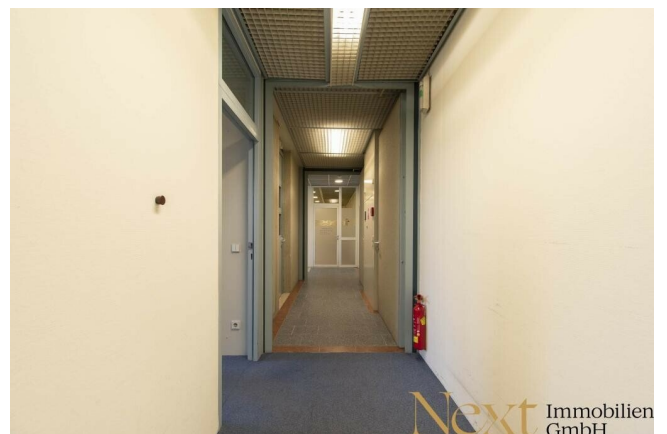
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Sanierung nach Absprache - Klimatisierte Bürofläche in erstklassiger Lage im Zentrum von Linz direkt an der Donaulände zu vermieten!

Diese Bürofläche im 1. Obergeschoss ist bequem per Aufzug erreichbar und bietet folgende Aufteilung:

- 8 Büroräume (einschließlich eines großzügigen Empfangsbereichs)
- Serverraum
- Archivfläche
- Eigene Terrasse mit zugang zum Donauradweg

Die Büros sind bereits mit Klimaanlage und Sonnenschutz ausgestattet. Die vorhandenen Möbel in der Bürofläche können auf Wunsch übernommen bzw. mit angemietet werden.

Die Büroflächen können nach Ihren Vorstellungen saniert werden. Dies ermöglicht eine individuelle Anpassung an Sie als neue MieterIn.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 8,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Betriebs-, Heiz- und Stromkosten)
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 0,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Wasser u. Kabelnützungsgebühr monatl. netto: € 0,25/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Abfallentsorgung monatl. netto: € 0,20/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

- Stromkosten-Akonto inkl. Klimaanlage monatl. netto: € 1,70/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Unterhaltsreinigung monatl. netto: € 2,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Nutzung Allgemeinparkplätze monatl. netto: € 1,05/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt ca. 10-15 Parkplätze für Sie und Ihre Mitarbeiter!
- Servicepaket (Empfang, Post, Lift, Bewachung, Brandmeldeanlage) monatl. netto: € 1,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Nettomiete GESAMT: € 16,30/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Vor dem Objekt befindet sich ein großer Firmenparkplatz, dessen Mietkosten bereits in den oben angeführten Betriebskosten enthalten sind. Bei Bedarf können fix zugeteilte und beschilderte Parkplätze zu einem Preis von € 16,55/Monat zzgl. 20% USt angemietet werden.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

#### INFRASTRUKTUR IM HAUS:

- Shop mit Getränken, Frühstück, Obst
- Kantine - täglich frische Mittagsmenüs aus der Caseli-Küche
- Hauseigene Techniker: Elektrik und IT € 55,00/Std. zzgl. USt und Umbauarbeiten € 40,00/Std. zzgl. USt

#### ZUSATZINFORMATIONEN:

- Netzwerkverkabelung vorhanden
- Räume flexibel vergrößerbar und kombinierbar mit benachbarter Bürofläche

## ENTFERNUNGEN

- Autobahnauffahrt A7 (Hafenstraße): 450m
- Nächste Bushaltestelle: 350m
- Hauptbahnhof Linz: 3,6 km

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 der Mieter 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 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap