

**All IN Bürofläche an der Donau in Linz zu vermieten!  
Umbau/Ausbau nach Absprache**



Besprechungsraum

**Objektnummer: 6271/17132**

**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>	388,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,10
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.338,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.512,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,66 €
<b>Heizkosten:</b>	349,33 €
<b>USt.:</b>	702,53 €
<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

Klimatisierte Bürofläche in erstklassiger Lage im Zentrum von Linz und direkt an der Donaulände zu vermieten!

Diese Bürofläche im 2. Obergeschoss ist bequem per Aufzug erreichbar und bietet folgende Aufteilung:

- ca. 10 Büroräume (einschließlich eines großzügigen Empfangsbereichs)
- Serverraum
- Archivfläche

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

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

### KONDITIONEN ALL IN:

- 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. Kabelnützungsg Gebühr 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 inklusive!
- Servicepaket (Empfang, Post, Lift, Bewachung, Brandmeldeanlage) monatl. netto: € 1,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- GESAMT netto: € 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 benachbarten Büroflächen

## 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