

## **Bürogebäude in Linz nahe dem Bahnhof zu vermieten!**



Büro I

**Objektnummer: 6271/20303**

**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>Alter:</b>            | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 1.871,30 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 15.250,60 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 18.301,12 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 3.050,52 €                               |
| <b>USt.:</b>             | 3.660,22 €                               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

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

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







## Objektbeschreibung

Bürofläche in Bahnhofsnähe in Linz zu vermieten!

Die Liegenschaft erstreckt sich über ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.397 m<sup>2</sup> und umfasst eine Nutzfläche von insgesamt ca. 1.871,30m<sup>2</sup>. Die Konstruktion beinhaltet ein Satteldach sowie einen Anbau mit bekiestem Flachdach. Die Fassade besteht aus Putz ohne Wärmedämmung, während die Fenster als Alufenster mit Doppelisolierverglasung ausgeführt sind. Der Innenausbau ist geprägt von überwiegendem Linoleumbelag, Fliesen in Sanitärbereichen und Kunststein in den Treppenhäusern.

Das Gebäude ist teilweise im Keller von A1 Telekom Austria AG-Technik besetzt.

Im Gebäude ist kein Lift vorhanden.

### AUFTEILUNG:

- Kellergeschoß: ca. 502,38m<sup>2</sup>
- Erdgeschoß: ca. 583,63m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoß: ca. 599,80m<sup>2</sup>
- 2. Obergeschoß: ca. 347,87m<sup>2</sup>

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Büro monatl. netto: € 7,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto Büro monatl. netto: € 1,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (ohne Heizung und Strom)

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 bzw. in Höhe von 3% vom Bruttokaufpreis zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap