

**Neubau Bürofläche mit ausgezeichneter Infrastruktur in  
der Linzer Industriezeile zu vermieten!**



Büro I

**Objektnummer: 6271/21666**

**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>Baujahr:</b>                      | 2020                             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 310,73 m <sup>2</sup>            |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 30                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,40                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.418,03 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 4.132,71 €                       |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 12,30 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 714,68 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 826,55 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Kristin Aichhorn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH

# **Objektbeschreibung**

Top-modernes Bürogebäude in zentraler Linzer Lage zu vermieten!

Diese Neubau Bürofläche in der Linzer Industriezeile wurde 2020 neu errichtet und umfasst eine Fläche von ca. 310,73m<sup>2</sup>.

Die ca. 310,73m<sup>2</sup> große Bürofläche, welche entweder mittels Lift oder durch das Stiegenhaus erreichbar ist, befindet sich auf einer Etage.

Die Büroräume sind allesamt klimatisiert. Bei Bedarf kann die Bürofläche durch die Anmietung von zwei weiteren Stockwerken, um jeweils ca. 310,73m<sup>2</sup>, erweitert werden. Insgesamt stehen somit ca. 932,19m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## AUFTeilung EG:

- 4x Büro/Schulungsraum
- 2x Sanitärräume (behindertengerecht) mit Duschanschluss
- Gang
- Abstellraum

## AUFTeilung 1. OG:

- 4x Büro/Schulungsraum
- 2x Sanitärräume (behindertengerecht) mit Duschanschluss
- Gang
- Abstellraum
- 2x Technik-/Serverraum

## AUFTeilung 2. OG:

- 4x Büro/Schulungsraum
- 2x Sanitärräume (behindertengerecht) mit Duschanschluss
- Gang
- Abstellraum
- Aufenthaltsraum

Der Großteil dieses Gebäudes wird über eine Photovoltaik Anlage mit Strom, Heizung & Kühlung versorgt. Die Büros sind hochwertig mit Kassetten-Klimageräte, elektrische Außenbeschattungen, Windwächter, mechanischer Schließanlage etc. ausgestattet. (siehe näheres in der Ausstattungsbeschreibung)

Ebenso steht bei der Einfahrt Prinz-Eugen-Straße ein Werbepylon zur Verfügung, welcher bei Bedarf (gegen einen Kostenbeitrag von € 1.000,-) zweiseitig genutzt werden kann.

Vorhandene Freiflächen können nach Bedarf für Aktivitäten wie z.B. Grillen benutzt werden.

Es stehen 30 Stellplätze für monatl. € 65,00 zzgl. 20% USt zur Anmietung zur Verfügung.

Die jeweiligen Ein- und Ausfahrten sind mit Schranken abgesperrt.

Fahrradabstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Aufgrund der zentralen Lage befinden sich verschiedene Buslinien (Nr. 17, 19, 21 sowie 71, 72, 73), welche tagsüber in ca. 5-10 Minuten Intervallen in Richtung Hauptbahnhof bzw. Zentrum fahren, in unmittelbarer Nähe. Zur Autobahnauf- bzw. abfahrt "Prinz Eugen" ist es ca. ein Kilometer.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 11,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,30/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

In den Betriebskosten sind sämtliche Strom-, Heiz- und Kühlkosten enthalten.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap