

Moderne Büroeinheit mit Top-Infrastruktur



01 Titelbild

Objektnummer: 3460

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Freistädter Straße 307
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	72,50 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,98
Kaltmiete (netto)	829,44 €
Kaltmiete	1.025,00 €
Betriebskosten:	195,56 €
Infos zu Preis:	

Alle Preise exkl. 20% USt. Strompauschale: € 100,- Tiefgarage: je € 100,-

Provisionsangabe:

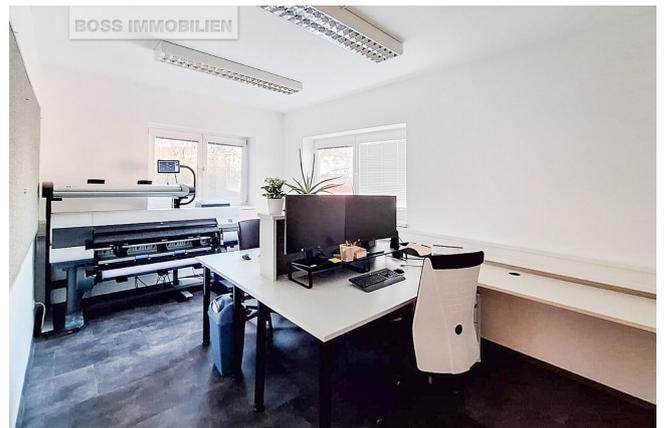
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hahn

BOSS Immobilien GmbH





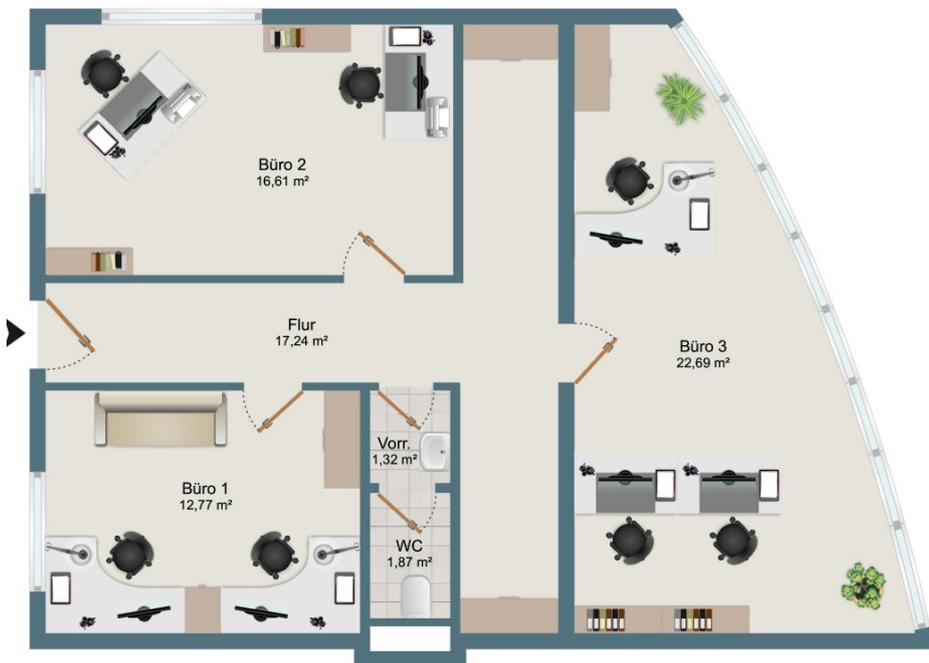


BELLEVUE
Best Property Award
2025

BOSS IMMOBILIEN
Marketing · Organization · Services · Technology

Ihr Ansprechpartner:
Alexander Hahn
+43 699 166 33 655
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [T](#) [F](#) [I](#)



3.OG
2.OG
1.OG
EG



Geschäftsfläche G4
Freistädter Straße 307, 4040 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Objektbeschreibung

> Linz | Büro | Mieten <

Moderne Büroeinheit mit erstklassiger Infrastruktur – Ihr neuer Standort wartet!

Diese vollständig renovierte, moderne Bürofläche bietet Ihnen eine funktionale und repräsentative Arbeitsumgebung – ideal für Unternehmen, Agenturen, Kanzleien oder kreative Dienstleister.

Diese **vollrenovierte und moderne Bürofläche** bietet auf rund **72,5 m²** alles, was Sie für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb benötigen.

Gelegen im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Gebäudes, überzeugt das Objekt mit **drei lichtdurchfluteten Räumen**, die sich flexibel als Büros, Beratungs- oder Besprechungsräume nutzen lassen.

Ein großer Vorteil dieser Lage ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Auto – hier erreichen Sie jeder Kunde unkompliziert und schnell. Der nahegelegene Autobahnanschluss ermöglicht Ihnen zudem eine rasche Erreichbarkeit von und nach Linz und darüber hinaus.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Repräsentative Büroeinheit mit durchdachtem Grundriss
- **3 Büroräume** mit flexiblem Nutzungspotenzial
- Helle, freundliche Arbeitsatmosphäre
- **Teeküche** für die kleine Auszeit zwischendurch
- **Eigenes WC** – kein Teilen mit anderen Einheiten
- **Top-Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz und die Autobahn

- Perfekt für Kanzleien, Beratungsbüros, Agenturen oder Start-ups

Ihr neuer Arbeitsplatz ganz nach Ihren Vorstellungen – funktional, modern und repräsentativ.

Lage

Viele renommierte Unternehmen befinden sich in der Nähe und sprechen für diesen Unternehmensstandort.

Eine sehr gute Anbindung an die Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn) bietet beste Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter.

Kosten und Dauer

Als Nebenkosten sind die Vergebührung des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Das Mietverhältnis ist befristet - Mietdauer nach Vereinbarung.

Fazit

Alles in allem, die perfekte Ausgangsbasis für Ihre Geschäftsidee!

Egal ob Geschäft, Büro, Ordination – vieles ist möglich.

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten – für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. 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.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <475m

Apotheke <475m

Krankenhaus <2.900m

Klinik <3.100m

Kinder & Schulen

Kindergarten <300m

Schule <300m

Universität <750m

Höhere Schule <3.125m

Nahversorgung

Supermarkt <450m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.325m

Sonstige

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <525m

Polizei <325m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <3.475m

Autobahnanschluss <425m

Flughafen <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap