# Traumhafte Büroflächen inkl. Dachterrasse auf der Landstraße zu vermieten!



Visualisierung - Beispielfoto Büro I (5. OG)

Objektnummer: 6271/22252
Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
Districted by Sterreich
PLZ/Ort:
Autzfläche:
Büro / Praxis
Osterreich
4020 Linz
69,01 m²
39,96 m²
Terrassen:
1

# **Ihr Ansprechpartner**



## Mag. Kristin Aichhorn

NEXT IMMOBILIEN GMBH Meinhartweg 3 4020 Linz

T +43 732 23 70 80 H +43 664 380 12 67

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





























# **Objektbeschreibung**

Helle Bürofläche mit großzügiger Terrasse in bester Innenstadtlage auf der Landstraße zu vermieten!

Diese Bürofläche teilt sich wie folgt auf:

- Gesamt (5.OG): ca. 261,75m<sup>2</sup> + ca. 49,82m<sup>2</sup> Terrasse mit Blick auf den Innenhof

#### Davon:

- 6x Büro zwischen je ca. 28m² 39m²
- Gang-Büro-Besprechungsraum mit ca. 106,10m² (Allgemeinfläche)
- Teeküche (Allgemeinfläche)
- WC Damen + WC Herren (Allgemeinfläche)
- Terrasse mit ca. 49,82m<sup>2</sup> (Allgemeinfläche)

Die ideale Raumaufteilung schafft Platz für einen einladenden Eingangs- und Empfangsbereich sowie diverse Büros zwischen ca. 28m² und 39m² und eine Teeküche. Des Weiteren ist die Bürofläche mit getrennten Toiletten und einer tollen, ca. 49,82m² großen Terrasse ausgestattet.

Die bodentiefen Fenster als auch zahlreiche Dachschrägen-Fenster schaffen mit viel natürlichem Licht eine optimale Arbeitsatmosphäre.

Etwaige Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Parkgaragen anzumieten.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Büro monatl. netto: € 13,00/m² zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Terrasse monatl. netto: € 1,14/m² zzgl. 20% USt

- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,05/m² zzgl. 20% USt (inkl. Verwaltungskosten; exkl. Heizung, Strom und Kühlung)

Das Akonto wird sich jedoch in den nächsten Monaten erhöhen!

Aufgrund der zentralen Lage auf der Linzer Landstraße befinden sich zahlreiche Restaurants und Supermärkte für Besorgungen in der Mittagspause in Gehnähe.

Beziehbar: ab sofort

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Energieausweis in Aufbereitung!

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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m Schule <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m

## **Nahversorgung**

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

## Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <500m

### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.000m Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap