

**Großzügige Büro-/Praxisfläche in Linzer Zentrumslage  
unmittelbar zur Landstraße mit Terrasse zu vermieten!**



Empfang

**Objektnummer: 6271/22339**

**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>	294,68 m²
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.388,82 €
<b>Kaltmiete</b>	3.896,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	507,57 €
<b>USt.:</b>	779,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörster**

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.









Next Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Ansprechende Büro-/Ordinationsfläche in zentraler Linzer Lage zu vermieten!

Die barrierefreie Büro- bzw. Ordinationsfläche mit insgesamt ca. 294,68m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im 4.Obergeschoß (Lift vorhanden) eines zentral gelegenen Bürohauses in der Mozartstraße nahe der Linzer Landstraße.

Das Objekt punktet nicht nur mit bester öffentlicher Verkehrsanbindung, sondern auch mit einer idealen Raumaufteilung.

Die Praxisräumlichkeiten sind funktional und durchdacht strukturiert, um einen reibungslosen Ablauf im Alltag sowie ein angenehmes Ambiente für Patienten und Mitarbeiter zu gewährleisten.

Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Empfangs- und Wartebereich, der durch seine freundliche Gestaltung für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Mehrere Behandlungsräume bieten optimale Voraussetzungen für eine professionelle medizinische Versorgung.

Das integrierte Labor ist funktional ausgestattet und ermöglicht effiziente Arbeitsabläufe direkt vor Ort.

Für das Wohl des Teams steht ein gemütlicher Aufenthaltsraum mit integrierter Teeküche bereit – ideal für Pausen und kurze Erholungsphasen.

Das Bürogebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe der Straßenbahn- und Bushaltestelle "Mozartkreuzung" und garantiert daher eine ideale Anbindung für KundInnen und MitarbeiterInnen.

Das Bürohaus zeichnet sich durch einen sehr guten und beständigen Mietermix aus. Das Haus wird durch seine Lage von gewerblichen Mietern sehr geschätzt.

## KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 11,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1,72/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Strom- und Heizkosten sind noch nicht in den oben angeführten Kosten enthalten und belaufen sich derzeit auf ca. € 553,36 zzgl. 20% USt.

**Anmerkung:** Bei nicht vorsteuerabzugsberechtigten Mietern erfolgt eine Erhöhung des Hauptmietzinses auf € 14,50/m<sup>2</sup>.

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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **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