

**Moderne Bürofläche in zentraler Lage nahe der Linzer  
Innenstadt – jetzt mieten!**



Aufenthaltsbereich

**Objektnummer: 6271/22379**

**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>	1989
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.961,09 €
<b>Kaltmiete</b>	5.353,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.392,01 €
<b>USt.:</b>	1.070,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

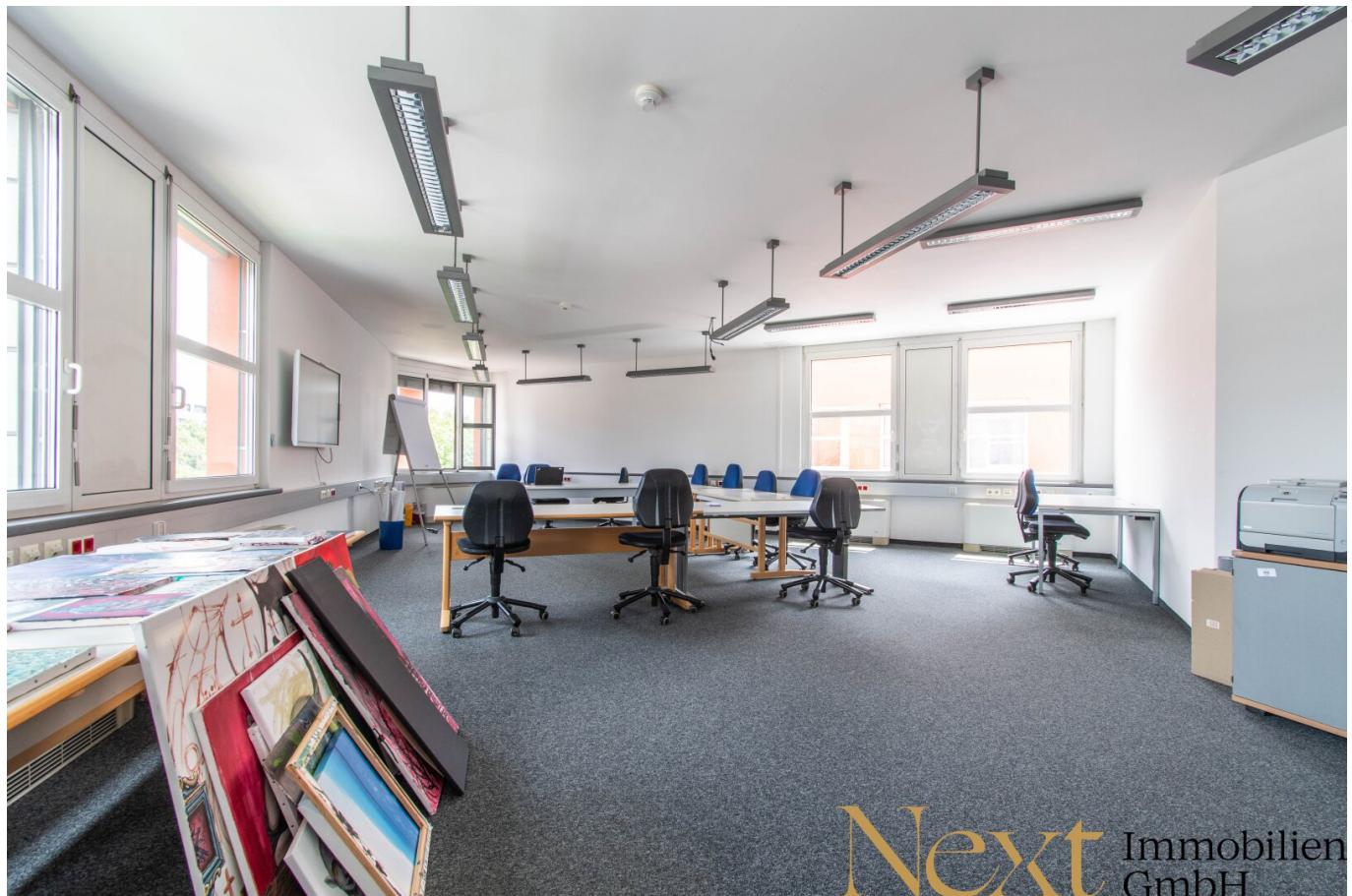


**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

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



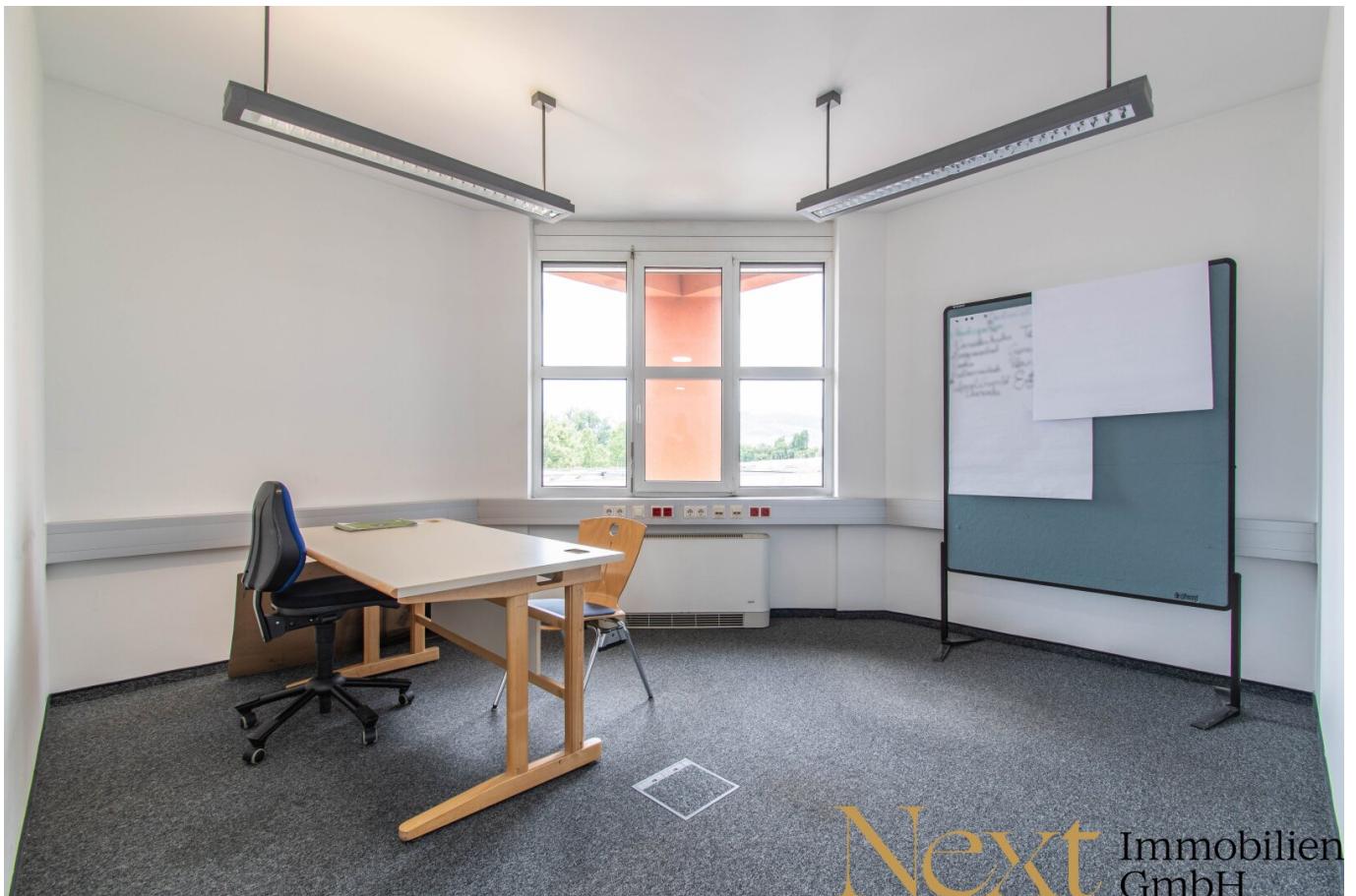
Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



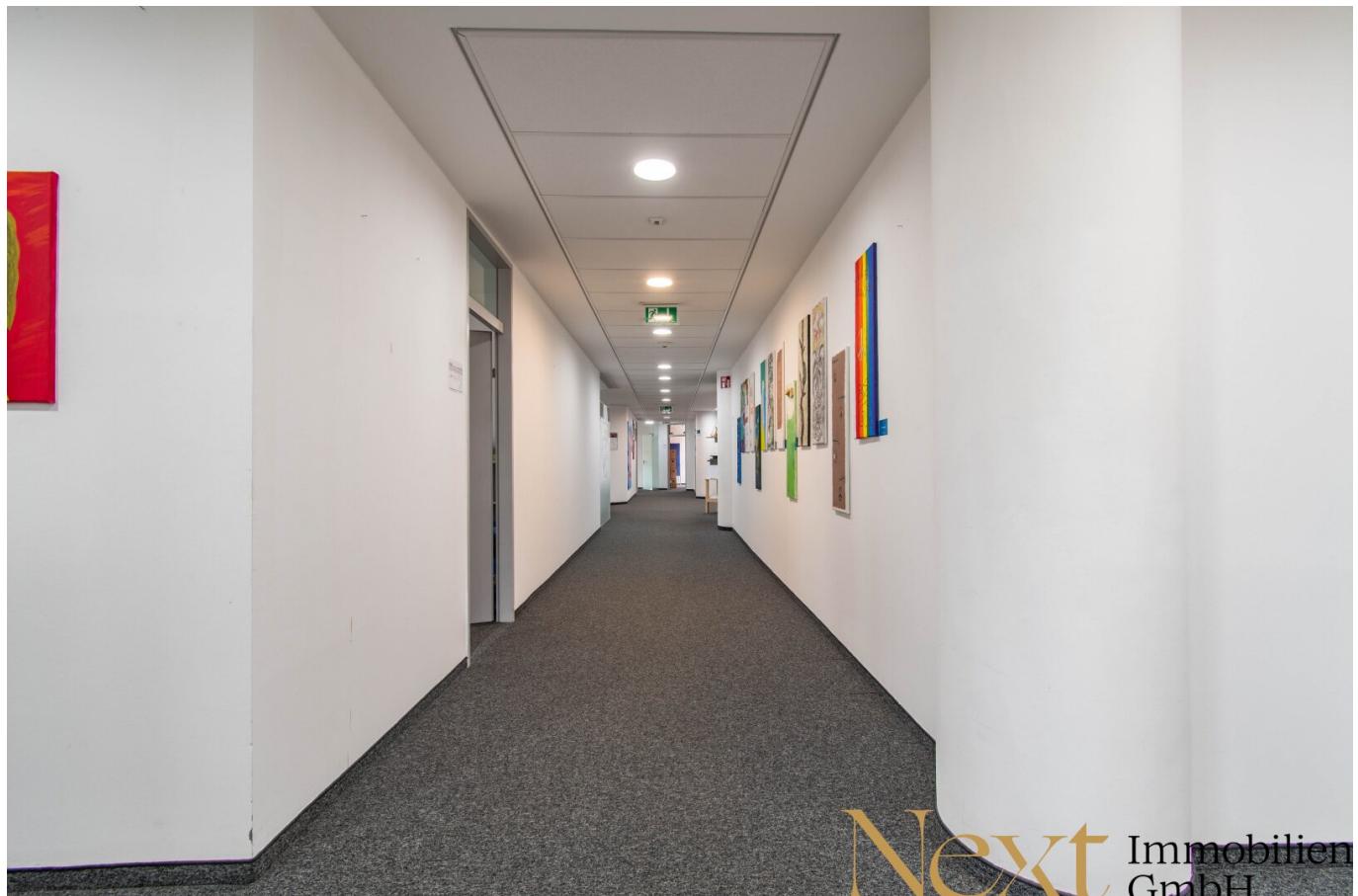
Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH

# Objektbeschreibung

Attraktive Bürofläche im Zentrum von Linz zu vermieten!

Diese repräsentative Bürofläche bietet ca. 400m<sup>2</sup> und befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Bürogebäudes. Der barrierefreie Zugang sorgt für eine optimale Erreichbarkeit.

Die flexibel nutzbaren Büroräume können sowohl als Einzel- oder Großraumbüros, als auch als Besprechungsräume gestaltet werden und schaffen somit genügend Raum sowie eine angenehme Arbeitsatmosphäre für Ihr Team.

Zusätzlich ist die Büroeinheit mit einer praktischen Teeküche (welche gegen einen Ablöse übernommen werden kann) sowie separaten Toiletten ausgestattet und bietet somit idealen Komfort für Ihren Arbeitsalltag.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen ausreichend Stellplätze zu monatl. netto € 70,87/PP zzgl. 20% USt zur Verfügung.

Des Weiteren können vor dem Objekt je nach Verfügbarkeit Parkplätze zu monatl. netto € 44,30/PP zzgl. 20% USt angemietet werden.

## KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 3.961,09 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1.392,01 zzgl. 20% USt (inkl. Lift, exkl. Heizung und Strom)
- Heiz-/Kühlkosten-Akonto monatl. netto: € 879,85 zzgl. 20% USt

Die Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Befristung: nach Vereinbarung

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

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](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap