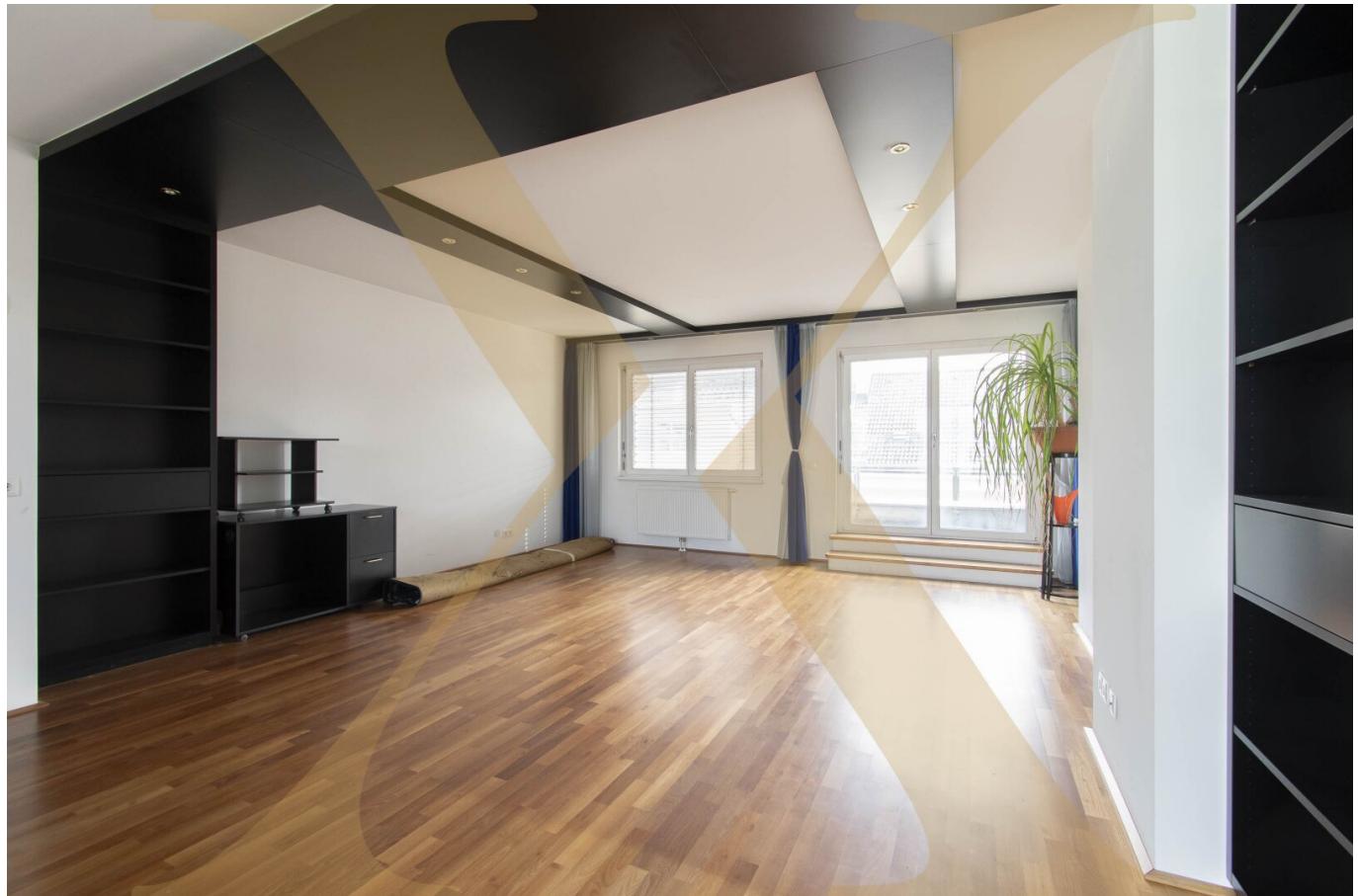


**Zweigeschoßige und barrierefreie Bürofläche in bester Zentrumslage von Linz zu vermieten!**



Empfang/Büro I

**Objektnummer: 6271/22377**

**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>	2007
<b>Nutzfläche:</b>	133,31 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.683,19 €
<b>Kaltmiete</b>	2.040,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	357,65 €
<b>USt.:</b>	408,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



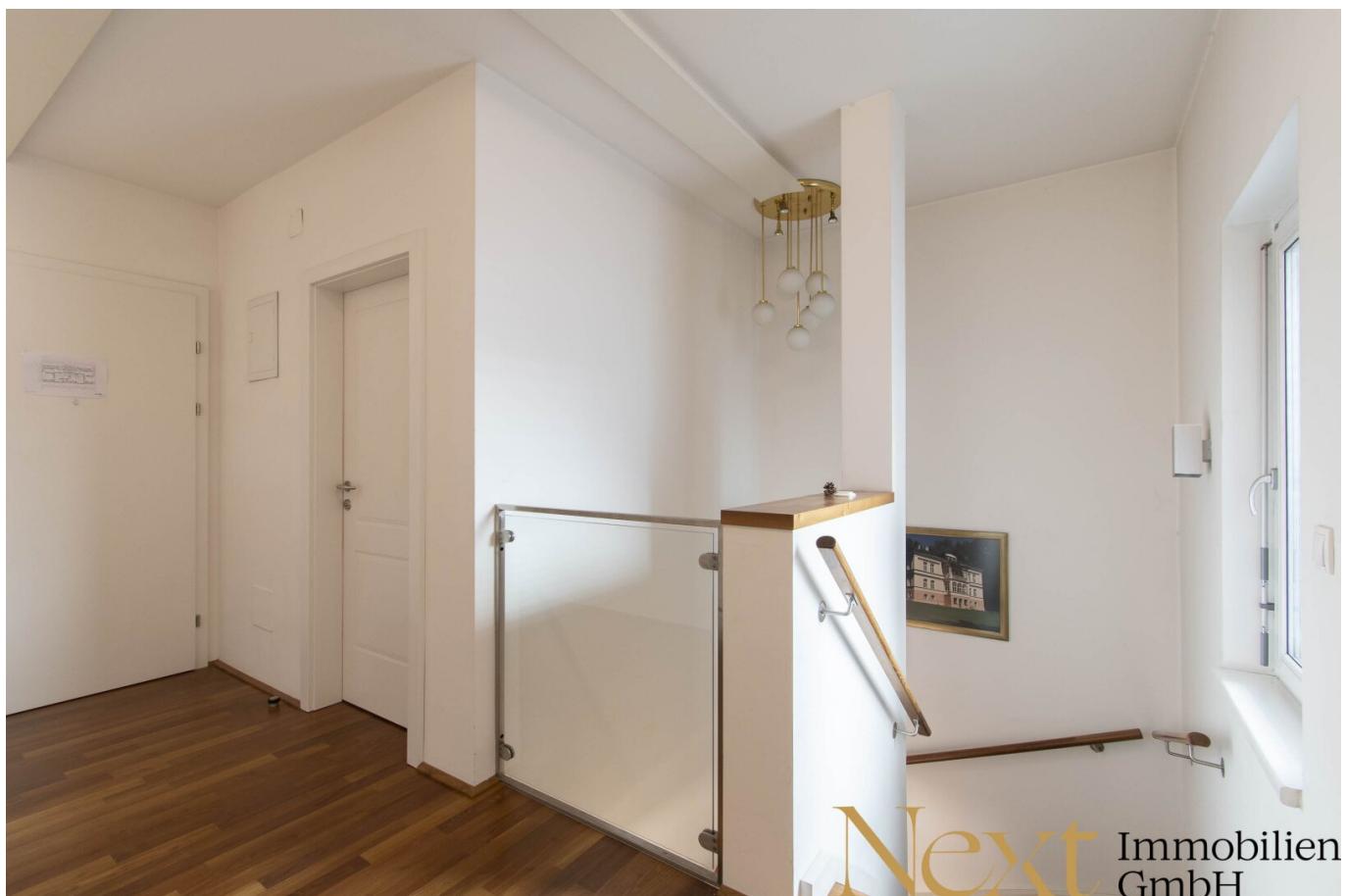
**Michaela Jahn**

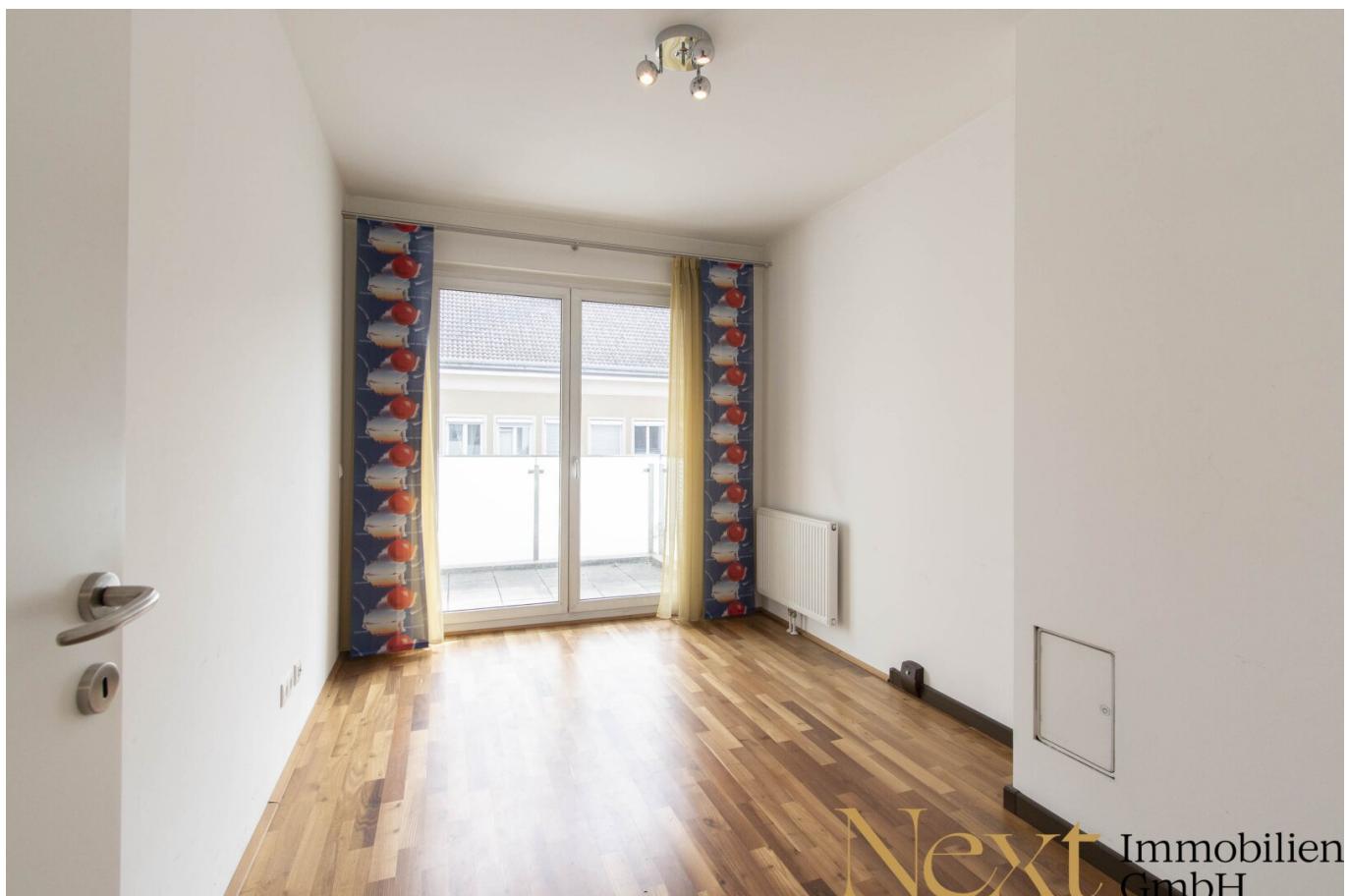
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz



Next Immobilien  
GmbH







Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH

# Objektbeschreibung

Zentrale Bürofläche mit guter Raumaufteilung in Linz zu vermieten!

Diese außergewöhnliche Büroeinheit erstreckt sich über zwei Etagen (5. und 6. Obergeschoß) und befindet sich in einer beliebten Seitenstraße der Linzer Landstraße – einer der frequentiertesten Geschäftsstraßen der Stadt. Die Fläche umfasst ca. 133,31m<sup>2</sup> und bietet eine optimale Kombination aus Funktionalität und repräsentativem Ambiente.

Beide Etagen sind separat über das Stiegenhaus bzw. über den vorhandenen Lift begehbar und ermöglichen somit vielseitige Nutzungsszenarien – ideal für Unternehmen, die Kundenverkehr und Rückzugsbereiche kombinieren möchten.

Im 5. Obergeschoß stehen drei getrennt begehbar Büroräume zur Verfügung – eines davon mit Balkonzugang – sowie ein einladender Empfangsbereich mit Garderobe. Ein Badezimmer mit Badewanne, eine separate Toilette und ein Abstellraum ergänzen die Etage.

Das 6. Obergeschoß beeindruckt durch einen großzügigen, offen gestalteten Arbeitsbereich, der sich hervorragend als kombinierter Meeting-, Team- und Kreativraum nutzen lässt. Zwei Terrassen – mit Blick auf die Bismarckstraße bzw. den begrünten Innenhof des City Parks – schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bieten Pausenbereiche im Freien. Eine weitere Toilette mit Waschbecken sowie eine ablösebare Einbauküche runden das Angebot ab.

Die Einheit überzeugt vor allem durch helle Räumlichkeiten sowie durch eine durchdachte Raumauflistung. Zudem verfügt das Büro bereits über außenliegenden Sonnenschutz, hochwertige Parkettböden, LIWEST-Anschlüsse in nahezu allen Büroräumen, eine vollständige EDV-Verkabelung sowie über ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoß . Weiters besteht die Möglichkeit eine Werbetafel beim Haupteingang anzumieten.

Durch die fußläufig erreichbaren Straßenbahn- und Bushaltestellen ist eine rasche Erreichbarkeit für KundInnen und MitarbeiterInnen gewährleistet. Für den Individualverkehr können zusätzlich Dauerstellplätze in der öffentlichen Tiefgarage mit direktem Zugang vom Wohnhaus angemietet werden. Der Vertrag für den Parkplatz wäre separat mit der Firma BOE abzuschließen.

## KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 1.683,19 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 357,65 zzgl. 20% USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 2.244,93 zzgl. 20% USt

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Beziehbar: nach Vereinbarung

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns auf 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. 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