

## **Attraktive Bürofläche im CityTower Linz – Ihr neues Büro mit perfekter Anbindung**



55

**Objektnummer: 141/83520**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Gesamtmiete</b>	3.511,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.375,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	789,48 €
<b>Heizkosten:</b>	157,90 €
<b>USt.:</b>	189,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2BMM

## Ihr Ansprechpartner

**Chiara Koller**

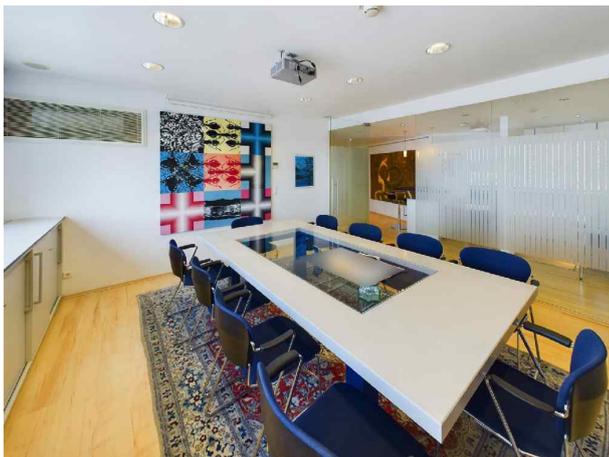
Rustler Immobilientreuhand

T +43732908180 442

H +4367683434442

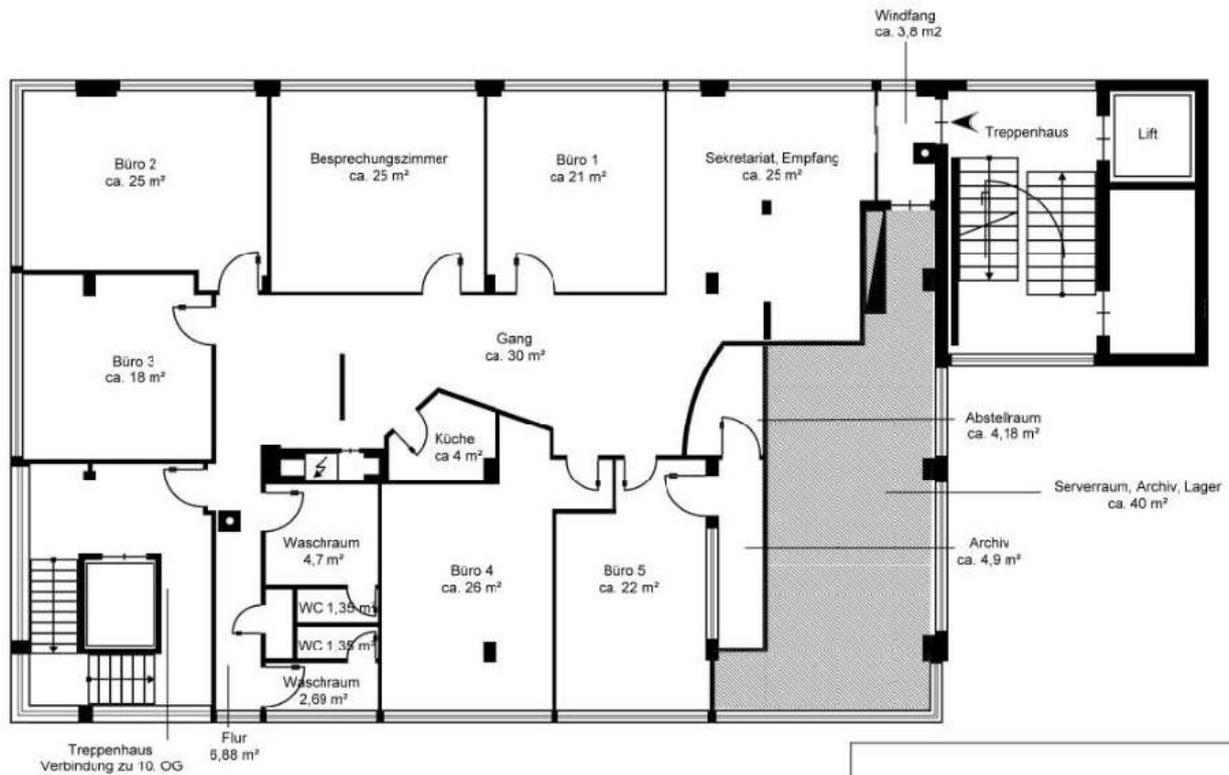
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Zur Vermietung: OHNE schaffrierten Bereich rund 250 m<sup>2</sup>  
Zum Verkauf: MIT schaffrierten Bereich rund 290 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Im renommierten **CityTower Linz** bieten wir diese moderne Büroräumlichkeit mit einer Gesamtfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> im 9. Obergeschoss an. Ideal für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale Lage und erstklassige Infrastruktur legen.

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Großzügige, helle Räume mit flexibler Raumaufteilung für eine effiziente und individuelle Nutzung
- Hochwertige Ausstattung in einem repräsentativen Bürogebäude
- Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und den Individualverkehr
- Eigene Parkmöglichkeiten direkt am Gebäude sorgen für stressfreies Parken
- Moderne Telekommunikationsinfrastruktur und schnelles Internet
- Barrierefreier Zugang und Aufzug für bequemen Zutritt
- Klimatisierte Räume
- Beschattungsmöglichkeiten
- Aussicht über ganz Linz und den Pöstlingberg

Diese Bürofläche verfügt über 5 Bürozimmer, einen großen Besprechungsraum, ein Sekretariat/Empfang, eine kleine Küche sowie über Waschräume/WCs.

Der CityTower verfügt über eine Tiefgarage und Frestellparkplätze sowie einen Aufzug. Für das 9. Obergeschoss stehen 2 Tiefgaragenplätze zu monatlich € 100,00 und 2 Frestellparkplätze zu monatlich € 50,00 zur Verfügung.

Die Lage besticht nicht nur durch die zentrale Position im CityTower, sondern auch durch die unmittelbare Nähe zum Lenaupark. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants – ideal für entspannte Pausen und abwechslungsreiche Mittagspausen.

Profitieren Sie von einer inspirierenden Arbeitsumgebung in zentraler Lage mit optimalen Rahmenbedingungen für Ihr Unternehmen.

**Miet- und Kaufoptionen:**

Die Büroräumlichkeiten auf der 9. und 10. Etage können sowohl einzeln als auch gemeinsam gemietet oder gekauft werden. Somit haben Sie die Möglichkeit, beide Stockwerke zu einer großzügigen Gesamtfläche zu verbinden und optimal für Ihre individuellen Geschäftsanforderungen zu nutzen. Beide Stockwerke sind intern mit einem weiteren Stiegenhaus verbunden. Auch EDV-technisch sind beide Stockwerke miteinander verbunden, was eine nahtlose Kommunikation und Datenübertragung ermöglicht.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.