

**Klimatisierte Geschäfts-/Bürofläche mit idealer Sichtbarkeit  
im Zentrum von Linz zu vermieten!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/9394**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	294,27 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	188,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.796,08 €
<b>Kaltmiete</b>	4.323,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	527,22 €
<b>USt.:</b>	864,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

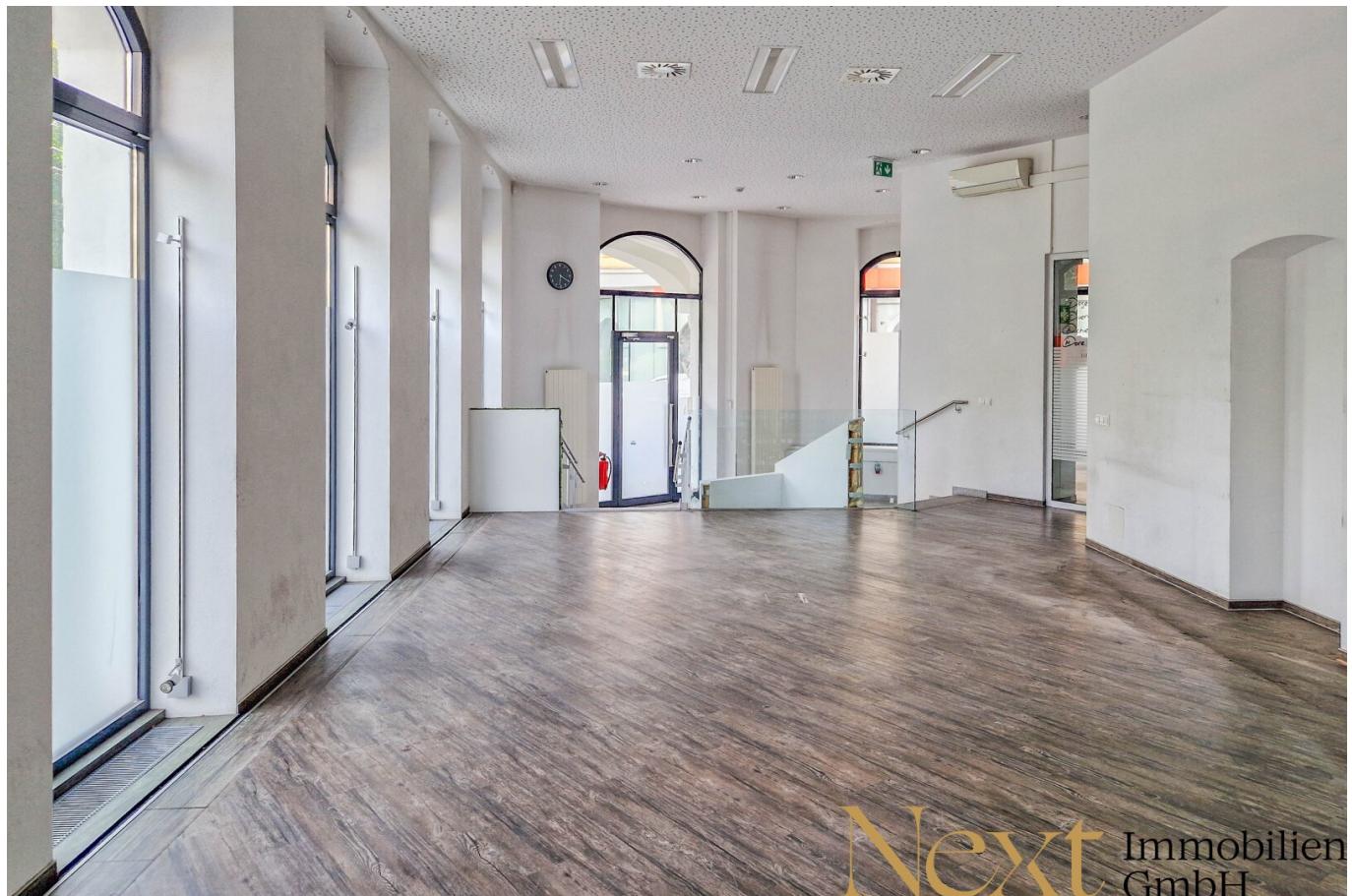


**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

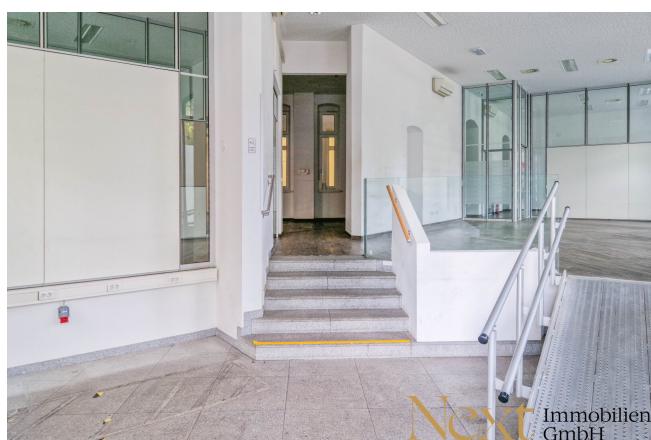
T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

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





Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH

# Objektbeschreibung

Hochwertige, lichtdurchflutete Geschäfts-/Bürofläche im Zentrum von Linz zu vermieten!

Diese ebenerdige Bürofläche verfügt über insgesamt ca. 294,27m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer großzügigen Deckenhöhe von ca. 3,60m.

Dank clever eingesetzter Glaselemente stehen insgesamt 7 flexibel nutzbare Büroräume zur Verfügung, die sich optimal an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen lassen.

Ein barrierefreier Zugang ist durch eine Rampe gewährleistet. Zudem punktet die Fläche mit perfekter Sichtbarkeit und bietet hervorragende Möglichkeiten zur Außenwerbung.

## AUFTHEILUNG:

- Empfang eignet sich hervorragend als Kundenservice-Zone
- 7 Büroräume
- Großzügiger Sozialraum
- Sanitärräume mit 2 WC-Einheiten

## AUSTATTUNG:

- teilweise klimatisiert (südlich ausgerichtete Büroräume)
- Hochwertige Glastrennwände
- Akustikdecken
- Teeküche
- Dusche

## KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 12,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1,79/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Strom und Heizung)

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

Diverse Parkplatzmöglichkeiten können in den umliegenden Parkhäusern angemietet werden.

Die Mietvertragserstellungsgebühr liegt bei netto € 1.000,00 zzgl. 20% USt.

Das Objekt befindet sich an der Ecklage Landstraße/Stelzhamerstraße, und ist daher direkt an das Bus- und Straßenbahnnetz angebunden.

Der angrenzende Park (Volksgarten) lädt zum Verweilen in den Mittagspausen ein.

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 der Mieter 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 / Entfernung**

**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 <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap