

Moderne Bürofläche mit guter Sichtbarkeit in Dornach zu vermieten!



Objektnummer: 7834/220

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1994
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	426,00 m²
Bürofläche:	426,00 m²
Zimmer:	14
WC:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 56,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaltmiete (netto)	4.686,00 €
Kaltmiete	5.501,00 €
Betriebskosten:	815,00 €
Heizkosten:	255,00 €
USt.:	1.151,20 €

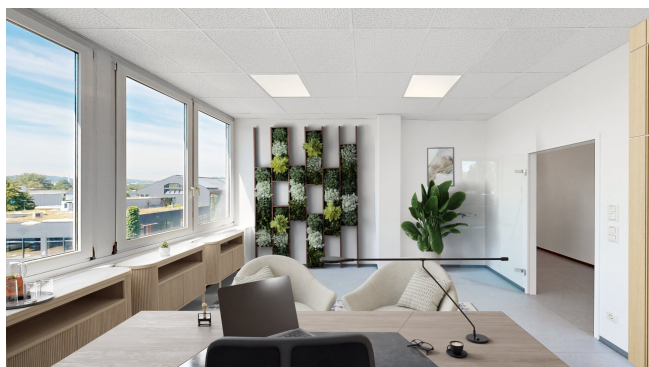
Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

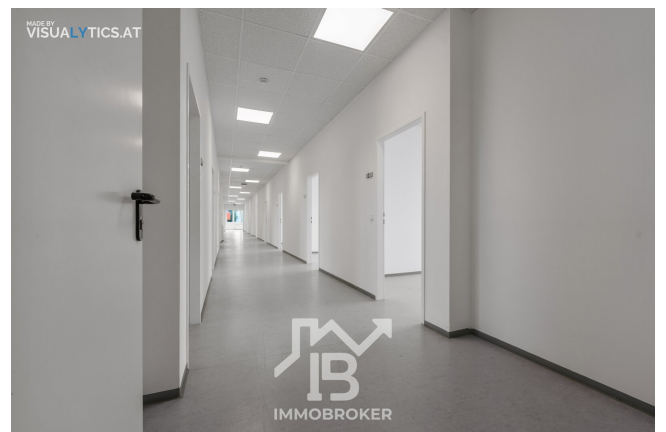
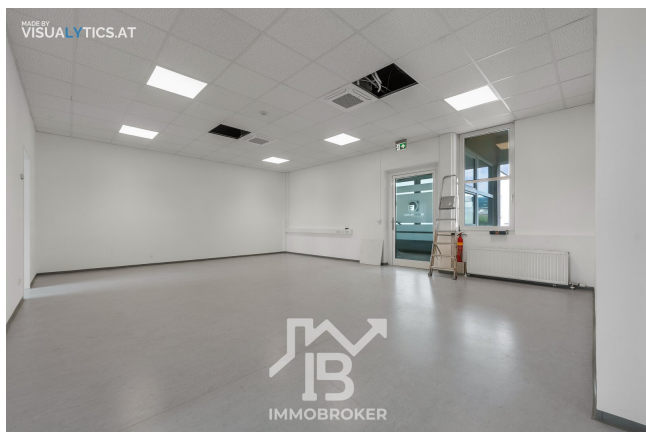
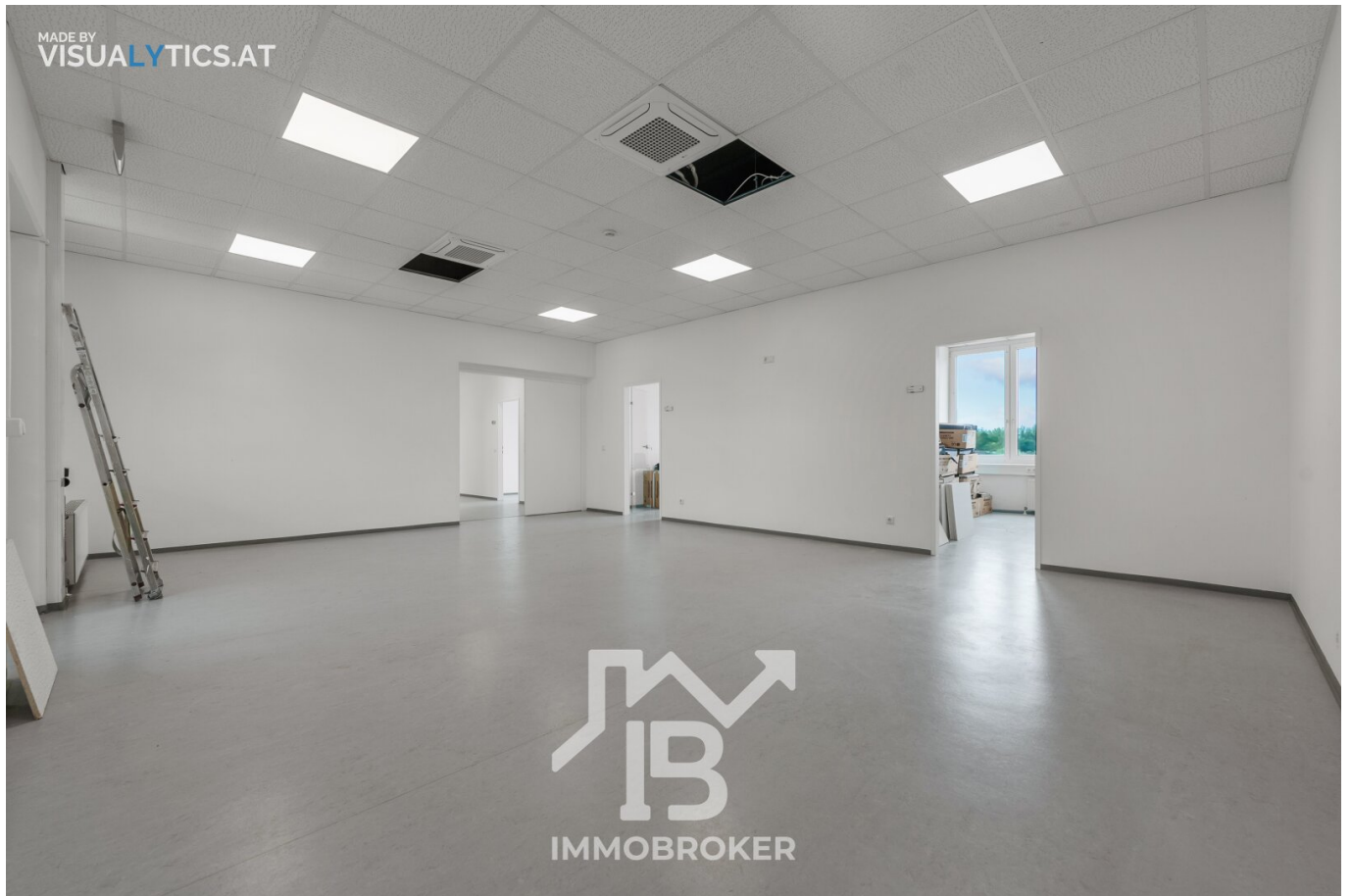
BL Immobilien GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

T +43 664 88 90 88 83
H +43 664 88 90 88 83



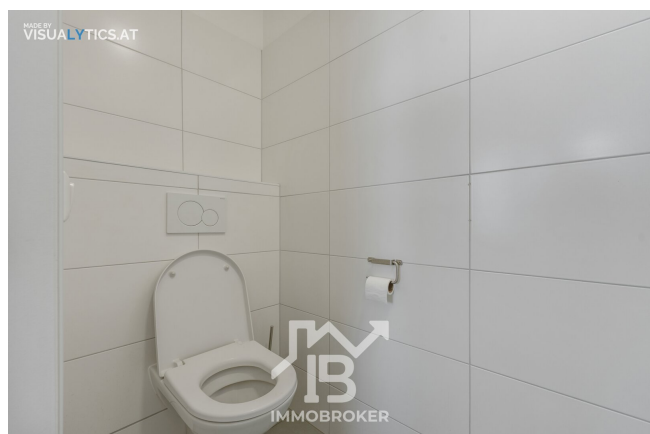






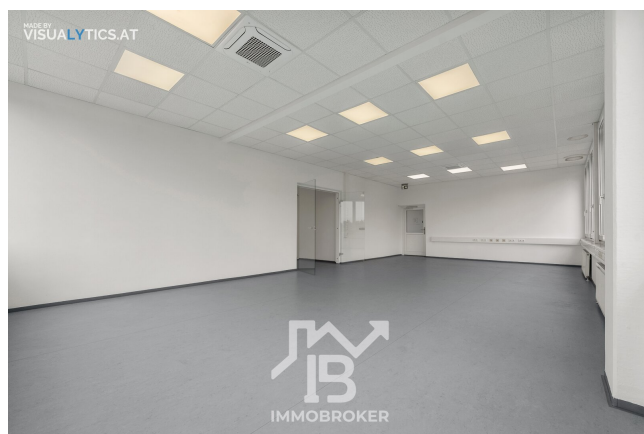
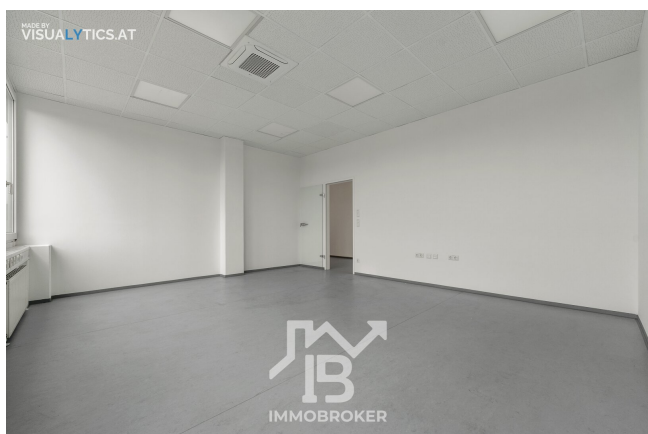


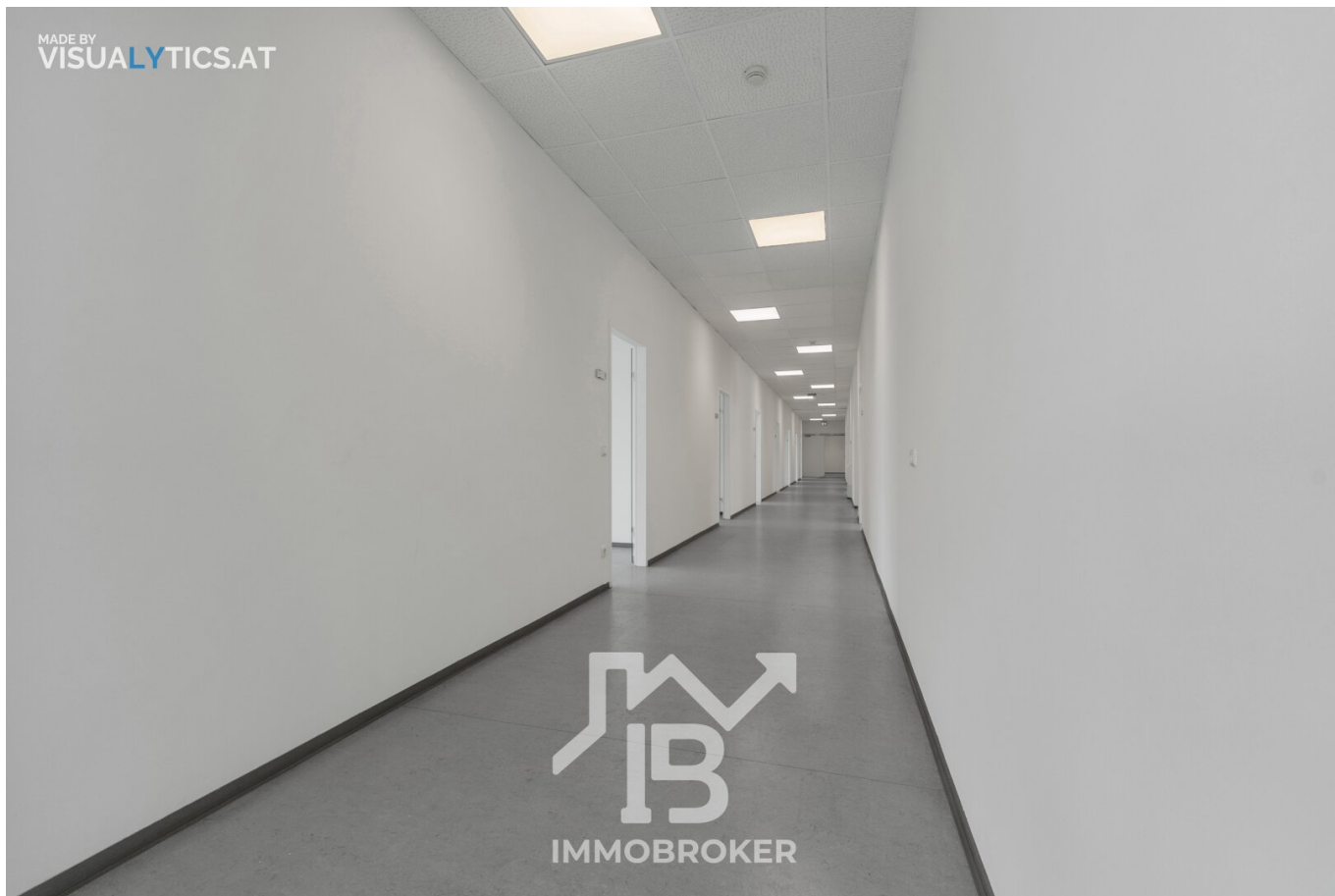


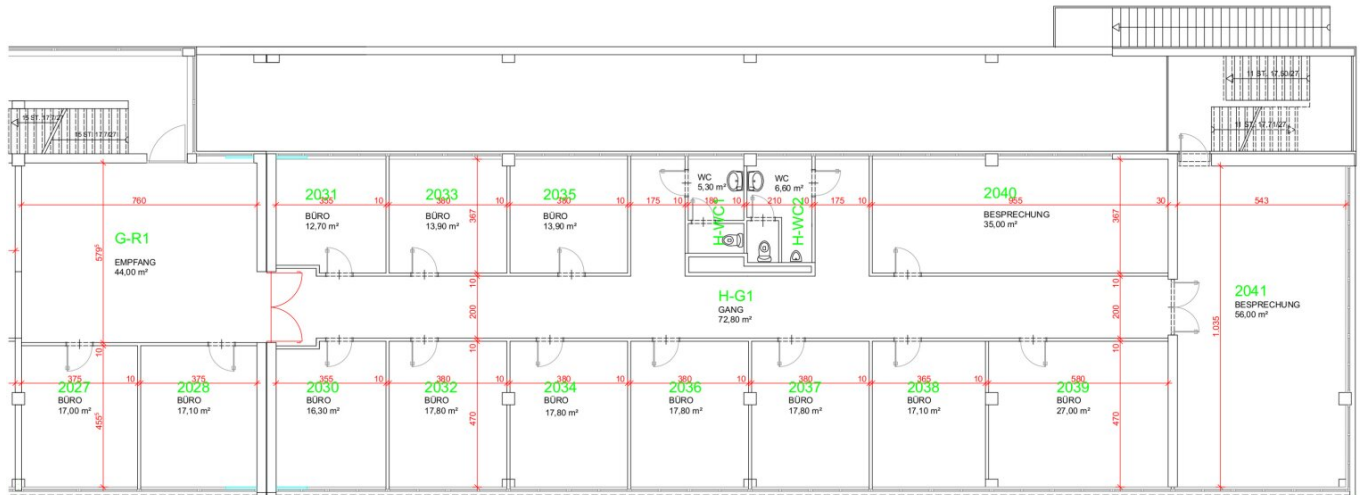












TOP - 10

2.Obergeschoss
425,90 m²

Objektbeschreibung

Moderne Bürofläche in idealer Linzer Lage

In einem repräsentativen Gebäude in Dornach bietet Ihnen diese Bürofläche nicht nur eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sondern auch eine gute Sichtbarkeit.

Die Raumaufteilung ist flexibel gestaltbar und eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf Funktionalität, Erreichbarkeit und ein professionelles Umfeld legen.

Highlights:

- **426 m² Gesamtfläche** – ideal für Kanzleien, Agenturen, Dienstleister oder Start-ups
- 12 helle Büros und 2 Besprechungsräume
- **Moderne Ausstattung** inkl. Teeküche, getrennten Sanitäranlagen und EDV-Verkabelung
- **Helle, freundliche Räume** mit großzügigen Fensterflächen
- **Klimatisierung** in allen Räumen
- **Barrierefreier Zugang**
- **Werbewirksame Lage** an der hochfrequentierten Freistädter Straße
- **Gemeinschaftsterrasse** in den Innenhof
- Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahnanschlussstelle A7 in unmittelbarer Nähe

Es können 3 Tiefgaragenstellplätze (alle mit einer Wallbox ausgestattet) um je 100,00 € netto angemietet werden.

Außerdem stehen 2 Parkplätze vorm Gebäude zur Verfügung für je 50,00 € netto.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap