

## **Traum-Büro mit Dachterrasse & Balkon auf der Landstraße zu vermieten!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/22250**

**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>Nutzfläche:</b>       | 175,20 m²     |
| <b>Balkone:</b>          | 1             |
| <b>Terrassen:</b>        | 1             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.543,60 €    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.876,48 €    |
| <b>Miete / m²</b>        | 14,52 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 332,88 €      |
| <b>USt.:</b>             | 575,30 €      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |               |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Kristin Aichhorn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

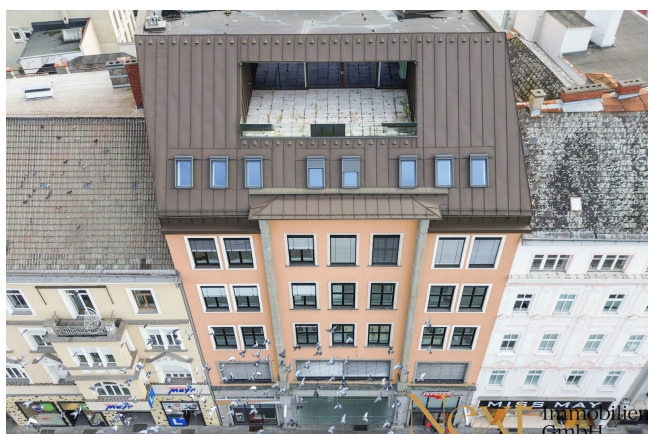
T +43 732 23 70 80  
H +43 664 380 12 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Helle Bürofläche inklusive großer Dachterrasse und Balkon in bester Innenstadtlage auf der Linzer Landstraße zu vermieten!

Diese Bürofläche teilt sich wie folgt auf:

- 6.OG (Top 10): ca. 175,20m<sup>2</sup> + ca. 44,79m<sup>2</sup> Terrasse mit Blick auf den Schillerpark + ca. 11,75m<sup>2</sup> Balkon mit Blick auf den Innenhof

Davon:

- Ca. 142,33m<sup>2</sup> großer Bürobereich/Besprechungsraum
- Garderobe
- Teeküche
- 2x Archiv/Lager
- Ca. 44,79m<sup>2</sup> große Dachterrasse
- Ca. 11,75m<sup>2</sup> großer Balkon
- WC Damen + WC Herren (Allgemeinfläche) im 4.OG

Die bodentiefen Fenster als auch zahlreiche Dachschrägen-Fenster schaffen mit viel natürlichem Licht eine optimale Arbeitsatmosphäre.

Etwaige Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Parkgaragen anzumieten.

Etwaige Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Parkgaragen anzumieten.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Büro monatl. netto: € 13,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Terrasse monatl. netto: € 266,00 zzgl. 20% USt

- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1,90/m² zzgl. 20% USt (inkl. Verwaltungskosten; exkl. Heizung, Strom und Kühlung)

Das Akonto wird sich jedoch in den nächsten Monaten erhöhen!

Aufgrund der zentralen Lage auf der Linzer Landstraße befinden sich zahlreiche Restaurants und Supermärkte für Besorgungen in der Mittagspause in Geknähe.

Beziehbar: ab sofort

Kautien: 4 Bruttomonatsmieten

Energieausweis in Aufbereitung!

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 <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 <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