# Generalsanierte Büro-/Ordinationsfläche in Linzer Bestlage nähe Promenade zu vermieten!



Eingangsbereich - KI-Möblierung

Objektnummer: 6271/21956
Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Alter:

Nutzfläche:

Zimmer: Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich 4020 Linz Voll\_saniert Altbau 110,00 m²

4

C 65,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1.449,33 € 1.658,33 € 209,00 € 331,67 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Michaela Jahn

NEXT IMMOBILIEN GMBH Meinhartweg 3 4020 Linz

T +43 732 23 70 80 H +43 664 202 97 05

















		V	/ORABZUO	2025.01.06
PROJEKT		PLANI	NR.	866/03
AUS LESSINSTRASSE 6 4020 Linz _ EG THERAIE / PRAXIS / BÜRO - GEMEINSCHAFT		ISCHAFT NOES	6	
MAKEER		MASS	TAB:	1:50
Ing. Christian Deutschbauer 4020 Linz, Lessingstrasse 6		DATU	ME.	2025.01.08
ZECHUNG	PLANUNGS	STUFE: GRÖS	SE.	
EG _ GRUNDRISS NEU	PO	230		TK
ascieuwa mag. arch. thomas kramler prunerstrasse 18 4	020 linz	tel. real	0676 30 56 komier@liw	

## **Objektbeschreibung**

Exklusive Büro-/Ordinationsflächen im Herzen von Linz zu vermieten!

Diese zentral gelegene Praxisfläche nahe dem Schlossberg bietet auf ca. 110 m² Nutzfläche ideale Bedingungen für Ihre berufliche Entfaltung. Die Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoss eines repräsentativen Altbaus und beeindrucken durch einen unverwechselbaren Charme mit Raumhöhen bis zu 3,3m.

Aktuell wird die Praxis vom Vermieter umfassend saniert und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre zukünftigen Räumlichkeiten in einem hochwertigen und modernen Zustand zu übernehmen.

Die neu geplante DAN-Küche wird in elegantem "Manhattan Grau Diamant" ausgeführt und überzeugt mit einer Arbeitsplatte und Rückwand in "Granit Anthrazit" sowie griffen in hochwertigem Edelstahl matt.

#### AUFTEILUNG:

- Eingangsbereich
- 3x Praxisräume
- 3x separate Toiletten
- Teeküche
- eine kleine Terrasse in den Innenhof

Dank der erstklassigen Lage profitieren sowohl Sie und Ihre MitarbeiterInnen als auch PatientInnen von einer hervorragenden Erreichbarkeit. Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnhaltestelle Taubenmarkt), zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Landstraße und Promenade) und Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Linzer Schlosspark, ideal für eine erholsame Pause, liegt nur 300 Meter entfernt.

Ein Standort mit unverwechselbarem Potenzial – bereit für Ihre erfolgreiche Praxis!

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl. brutto: € 1.739,20
- Betriebskosten-Akonto monatl. brutto: € 250,80
- = GESAMTMIETE monatl. brutto: € 1.990,00 (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Bei unecht steuerbefreiten MieterInnen (Ärzte, Therapeuten, Kleinunternehmer usw.) erfolgt die Verrechnung des Hauptmietzinses und der Betriebskosten brutto für netto.

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

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und wurden mittels KI ergänzt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter <a href="https://www.nextimmobilien.at">www.nextimmobilien.at</a>!

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 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m Schule <500m Universität <500m Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <1.500m Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap