Attraktive Bürofläche mit rund 190 m² im UKH Linz



Objektnummer: 446

Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	190,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaltmiete (netto)	1.757,12 €
Kaltmiete	2.517,12 €
Miete / m²	9,25 €
Betriebskosten:	760,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler

SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels

T +43 7242 306030
H +43 676 4630535


heindl
orthopädie
zentrum











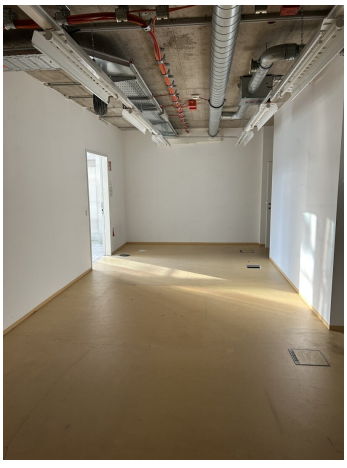




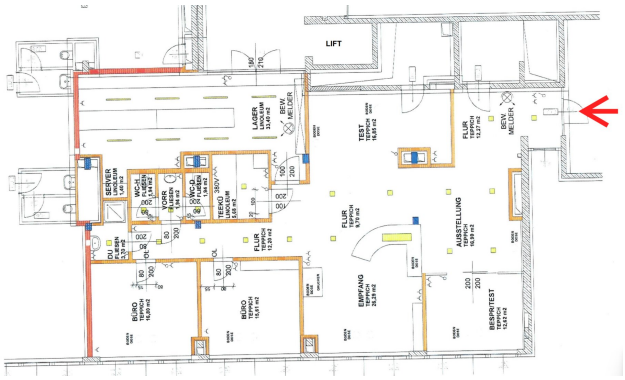


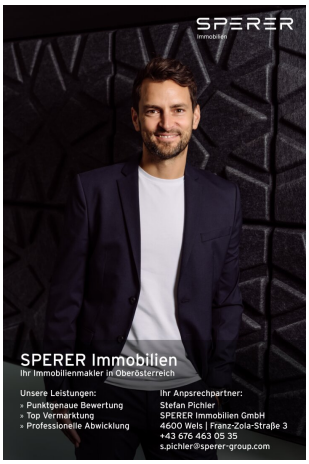


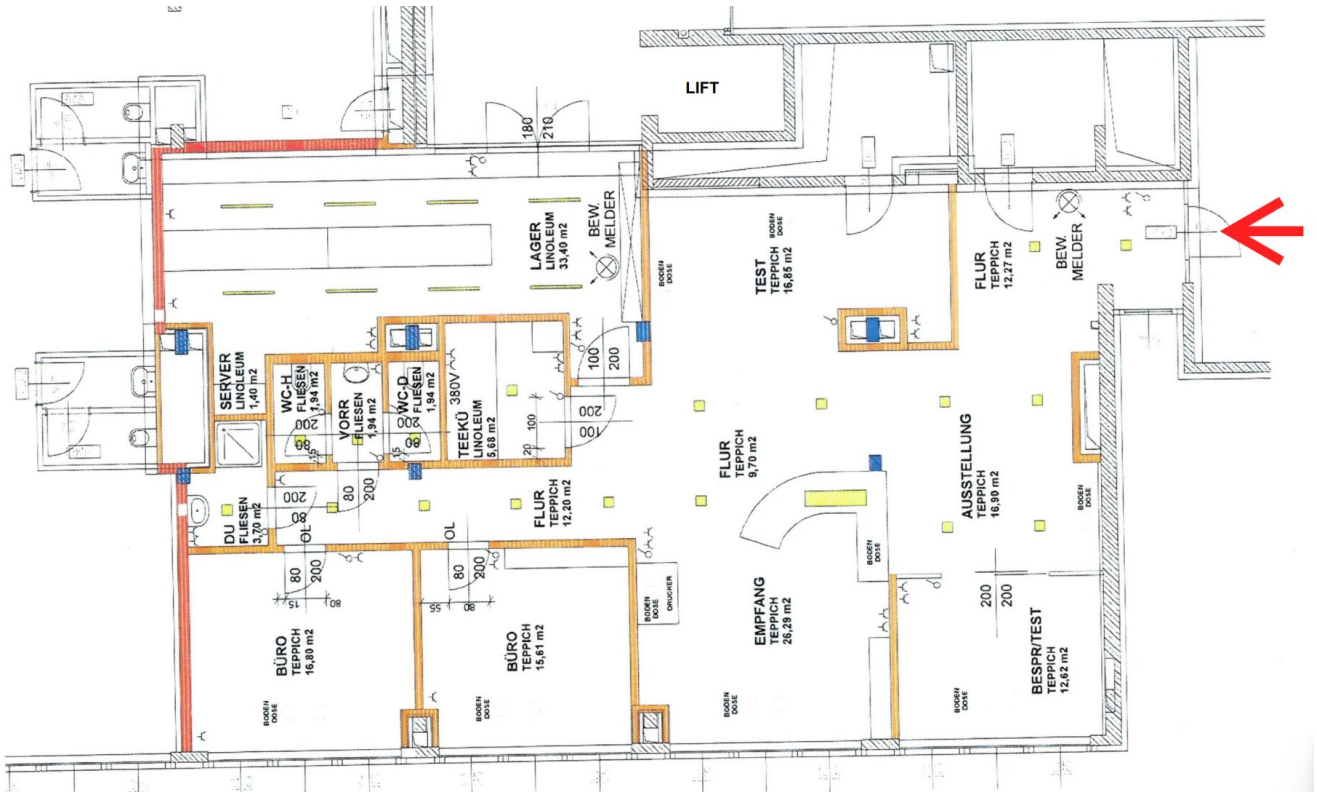





heindl


LIFT
LAGER
BEV.
MELDER
TEST
FLUR
BEV.
MELDER
SERVER
WC-H
WC-D
VORR.
TEEKO
FLUR
FLUR
AUSSTELLUNG
DU
BÜRO
BÜRO
EMPFANG
BESPRITEST


SPERER
immobilien
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich
Unsere Leistungen:
» Punktgenaue Bewertung
» Top Vermarktung
» Professionelle Abwicklung
Ihr Anpsrechpartner:
Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com


LIFT
LAGER
LINOLEUM
33,40 m2
BEW.
MELDER
TEST
TEPPICH
16,85 m2
FLUR
TEPPICH
12,27 m2
BEW.
MELDER
SERVER
LINOLEUM
1,40 m2
WC-H
FLIESEN
1,94 m2
VORR
FLIESEN
1,94 m2
WC-D
FLIESEN
1,94 m2
TEEKÜ
LINOLEUM
5,68 m2
380V
FLUR
TEPPICH
9,70 m2
AUSSTELLUNG
TEPPICH
16,90 m2
DU
FLIESEN
3,70 m2
FLUR
TEPPICH
12,20 m2
BÜRO
TEPPICH
16,80 m2
BÜRO
TEPPICH
15,61 m2
EMPFANG
TEPPICH
26,29 m2
BESPR/TEST
TEPPICH
12,62 m2
BODEN DOSE
DRUCKER

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige Bürofläche mit rund **190 m² Nutzfläche im 1. Obergeschoss des Unfallkrankenhauses Linz**. Die Räumlichkeiten sind sowohl über eine repräsentative Treppe als auch bequem mit dem Lift erreichbar. Die funktional gestaltete Bürofläche überzeugt durch eine vielseitige Raumaufteilung und bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen und Einrichtungen aus dem medizinischen, therapeutischen, sozialen oder dienstleistungsorientierten Bereich. Ebenso bieten die Räumlichkeiten Unternehmen aus anderen Branchen ein attraktives Arbeitsumfeld mit hervorragender Infrastruktur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die unmittelbare Anbindung an das Unfallkrankenhaus schafft insbesondere für Unternehmen aus dem Gesundheits- und Sozialbereich interessante Möglichkeiten für Kooperationen und Synergien.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Empfangsbereich
- Besprechungsraum
- Offener Arbeitsbereich
- Zwei abgeschlossene Büroräume
- Teeküche
- Sanitäranlagen mit WC und Dusche
- Separater Lagerraum
- Helle und flexibel gestaltbare Räumlichkeiten

Besonderheiten

- Direkte Anbindung an das Unfallkrankenhaus Linz
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen unterschiedlichster Branchen
- Besonders interessante Rahmenbedingungen für medizinische, therapeutische und soziale Dienstleistungen
- Liftanbindung direkt von der Tiefgarage zum Lagerraum – ideal für Anlieferungen und Materialtransporte
- Beheizung über Fernwärme
- Tiefgaragenparkplätze im Unfallkrankenhaus können nach Verfügbarkeit zusätzlich angemietet werden
- Gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Besucher

Lage

Die Bürofläche befindet sich in der Garnisonstraße in Linz, im Bauteil 3 des Unfallkrankenhauses Linz.

Der Standort überzeugt durch seine gute Erreichbarkeit und die unmittelbare Nähe zur bestehenden medizinischen Infrastruktur. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das regionale Straßennetz.

Mietkonditionen

Für einen attraktiven Einstieg wird ein gestaffeltes Mietzinsmodell angeboten:

- **1. Mietjahr:** € 1.757,12 netto monatlich
- **2. Mietjahr:** € 1.976,76 netto monatlich

- **Ab dem 3. Mietjahr:** € 2.196,40 netto monatlich

Die genannten Mietzinse verstehen sich als monatlicher Netto-Hauptmietzins zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Zusätzlich fallen folgende Kosten an:

Betriebskosten-Akonto: € 760,00 netto monatlich zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Bei diesem Betrag sind die Kosten für **Heizung und Wasser** bereits **inkludiert**. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch. Die **Stromkosten** sind dabei nicht berücksichtigt, diese sind verbrauchsabhängig und werden dem Mieter direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben und abgerechnet.

Weitere Vertragskonditionen:

- **Mietdauer:** 5 Jahre
- **Kündigungsverzicht:** 3 Jahre seitens des Mieters
- **Wertsicherung:** gemäß Verbraucherpreisindex (VPI) entsprechend der vertraglichen Vereinbarung
- **Kaution:** € 5.300,00
- **Verfügbarkeit:** ab sofort

Fazit

Diese Bürofläche bietet eine attraktive Gelegenheit, einen professionellen Unternehmensstandort innerhalb des etablierten Umfelds des Unfallkrankenhauses Linz zu beziehen. Die großzügige Nutzfläche, die durchdachte Raumaufteilung, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie die gute infrastrukturelle Anbindung machen das Objekt zu einer interessanten Adresse für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

Besonders hervorzuheben sind die unmittelbare Nähe zur medizinischen Infrastruktur und die damit verbundenen Kooperations- und Synergiemöglichkeiten. Gleichzeitig bieten die

Räumlichkeiten auch branchenunabhängig hervorragende Voraussetzungen für einen modernen und gut erreichbaren Unternehmensstandort.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler

0676 4630535

s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap