

**Ansprechende Bürofläche mit idealer Sichtbarkeit in  
unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt A7!**



Besprechungsraum

**Objektnummer: 6271/22653**

**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>Baujahr:</b>	1997
<b>Nutzfläche:</b>	489,42 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	17
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.845,26 €
<b>Kaltmiete</b>	6.019,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.174,61 €
<b>USt.:</b>	1.203,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

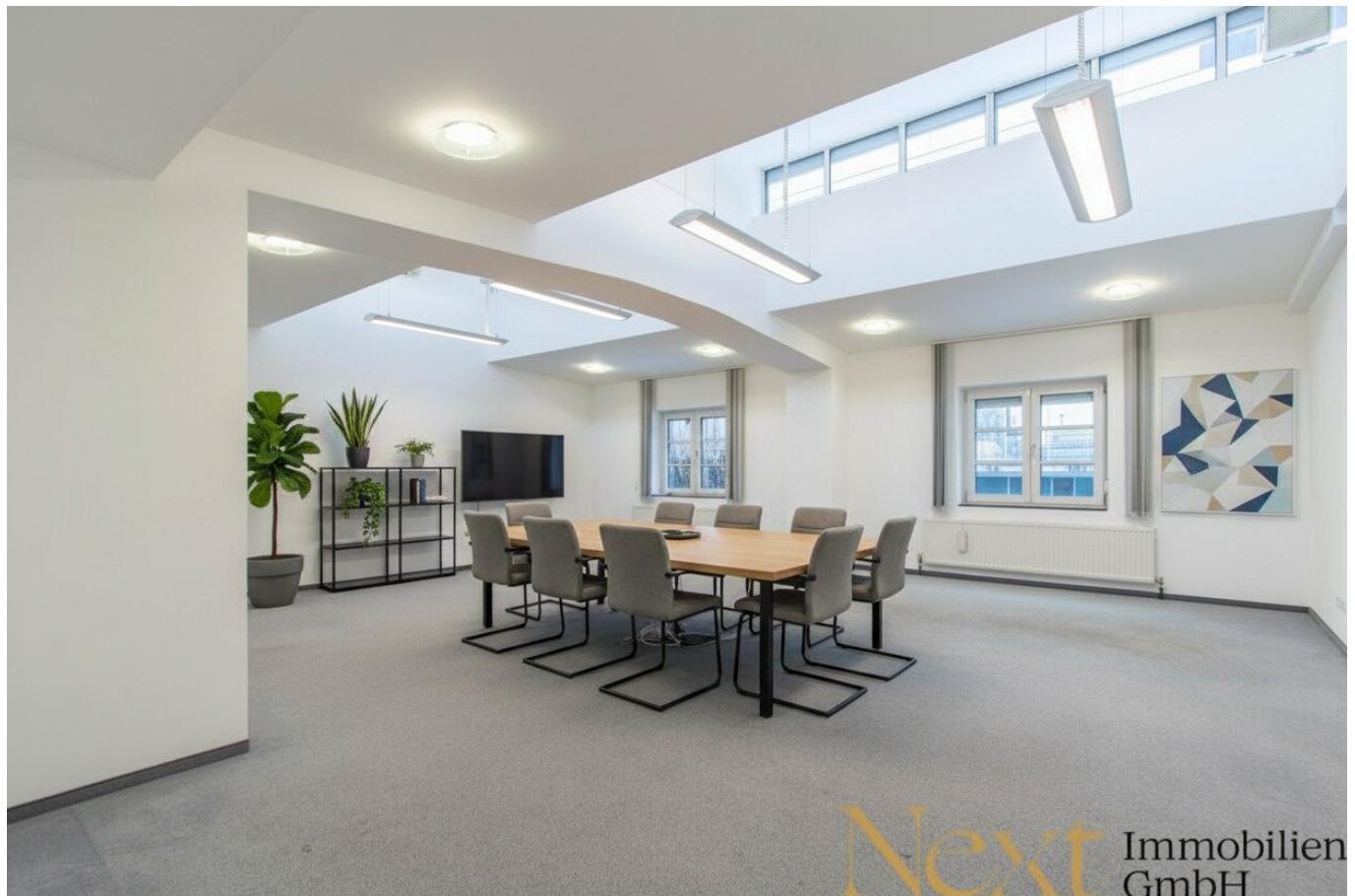


**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Großzügige Bürofläche in optimaler Verkehrslage und Autobahnbindung zu vermieten!

Diese Bürofläche mit ca. 489,42m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoß als auch zum Teil im 1. Obergeschoß eines Bürogebäudes direkt an der Hafenstraße – mit hervorragender Sichtbarkeit und ideal geeigneten Werbemöglichkeiten.

Das Büro ist barrierefrei zugänglich (Lift vorhanden).

Die Räumlichkeiten bieten vielfältig nutzbare Büroräume in unterschiedlichen Größen sowie optimal ausgestattete Besprechungsräume, die eine angenehme und produktive Arbeitsatmosphäre für Ihre MitarbeiterInnen schaffen.

Zudem verfügt die Einheit über separate Damen- und Herrentoiletten.

Die Raumaufteilung kann durch Entfernen von Innenwänden umgestaltet werden.

Die Büros im 1. Obergeschoß sind klimatisiert. Eine Klimatisierung im Erdgeschoß kann seitens MieterIn nachgerüstet werden.

Am Standort befindet sich ein Restaurant, das sich ideal für Mittagspausen oder Geschäftssessen anbietet.

Vor dem Objekt können bis zu 16 Parkplätze zu monatl. netto € 50,00/PP zzgl. 20% USt angemietet werden.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 9,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,40/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Strom)

Die Heiz- & Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Befristung: ab 4 Jahre

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. 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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap