

**Attraktive Bürofläche mit idealer Verkehrsanbindung in  
Urfahr zu vermieten!**



Büro I

**Objektnummer: 6271/22666**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	189,40 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,50 kWh / m² * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.988,70 €
<b>Kaltmiete</b>	2.329,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,92 €
<b>USt.:</b>	465,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörster**

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 Verfügung.









## Objektbeschreibung

Zentral gelegene Bürofläche mit optimaler Verkehrsanbindung im BCU zu vermieten!

Das Objekt mit einer Nutzfläche von ca. 189,40m<sup>2</sup> befindet sich im 4. Obergeschoß des Business-Corner-Urfahr (BCU) in Linz-Urfahr und ist barrierefrei über einen Lift erreichbar.

Die attraktive Bürofläche überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für ein angenehmes und effizientes Arbeitsumfeld.

Sie verfügt über sieben Büro- bzw. Besprechungsräume, einen großzügigen Empfangsbereich, ein Archiv bzw. einen Serverraum, Sanitäreinheiten sowie eine Teeküche.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung – sowohl an die A7 Mühlkreisautobahn als auch an das öffentliche Verkehrsnetz mit Bus- und Straßenbahnverbindungen – ist der Standort ideal erreichbar. So kann Ihr zukünftiges Büro rasch und unkompliziert von Kundinnen, Kunden und Mitarbeiterinnen sowie Mitarbeitern erreicht werden.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 10,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 1,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

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

Des Weiteren stehen bei Bedarf ausreichend Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung, die zu einem Preis von € 96,00/PP zzgl. 20% USt pro Stellplatz (inkl. Betriebskosten) angemietet werden können.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: ab 3 Jahre

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap