

# Hochwertige Gewerbeimmobilie in bester Lage von Linz zu vermieten!

**Next** Immobilien  
GmbH

**Gewerbeobjekt  
zu vermieten!**

[www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)

**Objektnummer: 6271/22675**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Nutzfläche:</b>	1.217,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	854,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	363,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11.898,00 €
<b>Kaltmiete</b>	13.723,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.825,50 €
<b>USt.:</b>	2.744,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

## Objektbeschreibung

Großzügige Gewerbefläche mit Büro- und Lagermöglichkeiten im Südpark Linz zu vermieten!

Im beliebten Gewerbegebiet „Im Südpark“ in Linz steht ab dem zweiten Quartal 2026 ein modernes Mietobjekt zur Verfügung. Das Gebäude wurde 2017 errichtet und bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 2.440m<sup>2</sup>. Es umfasst eine Halle mit ca. 854m<sup>2</sup> und ca. 8 Metern Höhe mit robustem Industrieboden (5t/m<sup>2</sup>) sowie moderne Büro-, Technik- und Sozialräume auf zwei Ebenen mit insgesamt ca. 363m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Objekt durch teilweise überdachte und befestigte Freiflächen von ca. 1.064m<sup>2</sup> – ideal für Lager, Logistik oder Produktion.

### AUFTEILUNG:

- Hallenfläche inkl. Expedit: ca. 854m<sup>2</sup>
- Büro-/Technik-/Sozialräume EG: ca. 119m<sup>2</sup>
- Büro-/Technik-/Sozialräume 1.OG: ca. 244m<sup>2</sup>
- Flugdach und Vordach: ca. 158m<sup>2</sup>
- Befestigte Freifläche: ca. 746m<sup>2</sup>
- allgemeine Freifläche (anteilig): ca. 318m<sup>2</sup>

Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung mit vier elektrischen Sektionaltoren (davon 2 mit Anpassrampen), Klimadecken mit Heiz- und Kühlfunktion, LED-Beleuchtung, Fußbodenheizung sowie einer Brandmeldeanlage mit Rauchentlüftung. Im Außenbereich stehen ausreichend Parkflächen, eine Umzäunung mit elektrischem Schiebetor und E-Ladestationen zur Verfügung.

Die Lage punktet mit einer direkten Anbindung an die Autobahn A7 und A1 sowie an die Industriezeile. Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar, was Mitarbeitern und Kunden eine optimale Erreichbarkeit bietet.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto Büro: € 12,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins monatl. netto Halle: € 6,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins monatl. netto Freifläche: € 1,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: ca. € 2,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Strom und Heizung)

Die monatlichen Strom- und Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Mietdauer: mind. 5 Jahre!

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns auf 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. Der

Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap