

Lichtstarkes Büro in Top-Lage | Sofortbezug



BOSS
IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Einrichtungsvorschlag - KI generiert

Objektnummer: 3733

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Denkstraße 51
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,28 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaltmiete (netto)	654,66 €
Kaltmiete	825,35 €
Betriebskosten:	170,69 €
USt.:	165,07 €
Infos zu Preis:	

alle Preise netto zzgl. 20 % USt. Finanzamtgebühr nach Vertragsdauer

Provisionsangabe:

2.971,26 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Ratschiller









BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [q-award.at](https://www.q-award.at)



**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:
Nadine Ratschiller

+43 699 166 33 665
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   





**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002



Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [q-award.at](https://www.q-award.at)



BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



3. OG
2. OG
1. OG
EG



Top 12
Denkstraße 51, 4030 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Objektbeschreibung

> Linz | Wohnung | Mieten <

Das Büro in Kleinmünchen überzeugt durch seinen Top-Standort und befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftsgebäude.

Das Büro ist im 1. Obergeschoss gelegen und dank Lift barrierefrei erreichbar - dadurch präsentiert sich die Einheit komfortabel und kundenfreundlich. Die lichtdurchfluteten, hellen Räumlichkeiten bieten auf 67 m² zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich perfekt an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lassen – egal ob als Büro oder moderner Arbeitsraum.

Ein hochwertiger Sanitärraum mit Dusche und WC und ein Kellerabteil runden das Gesamtbild ab und sorgen für zusätzlichen Komfort im beruflichen Alltag.

Lage

Im Stadtteil Kleinmünchen entstand im Jahr 2018 dieses moderne Wohn- und Geschäftshaus mit bester Infrastruktur.

In der näheren Umgebung laden zahlreiche Cafés und Restaurants zum Verweilen ein und auch für Einkaufsmöglichkeiten ist gesorgt. Außerdem spazieren Sie nur wenige Minuten zur Straßenbahn und somit erreichen Sie auch schnell und einfach das Linzer Stadtzentrum.

Kosten und Befristung

Die Heizkosten werden direkt mit der LinzAG Fernwärme verrechnet.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <700m

Apotheke <150m

Klinik <2.700m

Krankenhaus <3.225m

Kinder & Schulen

Kindergarten <75m

Schule <175m

Universität <3.925m

Höhere Schule <5.700m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <2.025m

Sonstige

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <375m

Polizei <600m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <2.550m

Autobahnanschluss <1.300m

Flughafen <5.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap