

## **Ideale Bürofläche für Kleinunternehmen in Linz zu vermieten!**



Büro

**Objektnummer: 6271/22906**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	35,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Kaltmiete (netto)</b>	312,16 €
<b>Kaltmiete</b>	390,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,04 €
<b>USt.:</b>	78,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 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

Attraktive Bürofläche am Franzosenhausweg in Linz zu vermieten! Erweiterbar!

Die Büroeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 35,47m<sup>2</sup> (zzgl. 10% Allgemeinflächenanteil für Toilette, Teeküche usw.) befindet sich im 1. Obergeschoß eines gepflegten Bürogebäudes in Linz und besteht aus drei Büroräumen. Sie ist ausschließlich über das Stiegenhaus erreichbar und daher nicht barrierefrei.

Neben der eigenen Bürofläche stehen auf diesem Stockwerk eine Gemeinschaftsküche sowie ein Damen- und ein Herren-WC zur Verfügung, die von allen Mietern im 1. Obergeschoß genutzt werden.

Bei Bedarf ist die Fläche erweiterbar.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz um netto € 40,00 pro Stellplatz zuzüglich 20% USt anzumieten.

Aufgrund seiner günstigen Lage in der Nähe der Autobahnauffahrt Franzosenhausweg und einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, bietet dieses Büro exzellente Verkehrsanbindungen.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 8,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten monatl. netto: € 2,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (inkl. Allgemeinreinigung, exkl. Strom und Heizung)
- Stromkosten monatl. netto: € 1,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Heizkosten monatl. netto: € 1,20/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 2 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: 1 bis 3 Jahre

Widmung: eingeschränktes gemischtes Baugebiet

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap