

**Moderne Büro-/Schulungs-/Therapiefläche in zentraler  
Linzer Lage zu vermieten!**



Büro Ansicht I - KI-generiert

**Objektnummer: 6271/22915**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Semmelweisstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	115,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.648,00 €
Betriebskosten:	248,00 €
USt.:	329,60 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Zentrale Büro-/Schulungs-/Therapiefläche mit ausreichend Parkplätzen in Linz zu vermieten!

Diese attraktive Büro-, Therapie- bzw. Schulungsfläche befindet sich in zentraler Stadtlage von Linz und überzeugt durch ihre Größe, Flexibilität und ausgezeichnete Erreichbarkeit.

Die Einheit verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 115,05m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss - die Fläche ist von der Tiefgarage bis über das Stiegenhaus sowohl bequem zu Fuß, als auch barrierefrei per Lift zugänglich.

Die Räumlichkeit bietet einen großzügigen Arbeits-, Therapie- und Schulungsbereich mit variabler Gestaltungsmöglichkeit. Die charmante Raumhöhe von 2,90m bis zur abgehängten Decke und die zahlreichen großen Fenster sorgen für ein optimales Arbeitsklima. Dank den Außenjalousien ist ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

### RAUMAUFTEILUNG:

- 1x Büro-/Schulungs-/Therapieraum
- 2x WC-Anlagen (davon 1x rollstuhlgerecht)
- Server-/Abstellraum

Ein weiteres Highlight ist die allgemeine Videoüberwachung im Innenhof, sowie bei den Eingängen von der Tiefgarage und den Stiegenhäusern.

Dieser Standort verfügt über diverse Annehmlichkeiten, wie Gesundheitseinrichtungen, Nahversorger und sonstige Dienstleister - ideal für eine gute Erreichbarkeit für Ihre MitarbeiterInnen und KundInnen. Im Erdgeschoß befindet sich eine Haubi-Bäckerei (inkl. Außenfläche), die neben dem gewohnten Bäckereisortiment auch schmackhafte, warme Mittagsmenüs anbietet.

Die Immobilie liegt in einem der dynamischsten und gefragtesten Stadtteile von Linz. Die Nähe zu Hochschulen, wirtschaftlichen Knotenpunkten sowie zu urbaner Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Aufgrund der zentralen Lage finden sich verschiedene Buslinien nur wenige Minuten entfernt. Die Auf-/Abfahrt Prinz Eugen zur Autobahn A7 ist in unmittelbarer Nähe.

Bei Bedarf stehen Lager- bzw. Archivflächen (drei Räume zu jeweils ca. 40m<sup>2</sup>) zur Anmietung zur Verfügung!

Zur Freude der Mieter stehen Ihnen außerdem zahlreiche Parkplätze sowohl in der hauseigenen Tiefgarage als auch auf der Freifläche zur Anmietung zur Verfügung.

- Hauptmietzins TG-PP monatl. netto: € 85,00 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Pauschale TG-PP monatl. netto: € 14,43 zzgl. 20% USt

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 1.400,00 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 248,00 zzgl. 20% USt (inkl. Wasser, exkl. Heizung und Strom)

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und wurden mittels KI ergänzt.

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 <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap