

272 m² Büro in TOP-Lage



Objektnummer: 3844

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstraße 221-223
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	272,95 m²
Bürofläche:	272,95 m²
Zimmer:	8
Kaltmiete (netto)	2.082,33 €
Kaltmiete	2.672,73 €
Betriebskosten:	590,40 €
Infos zu Preis:	

Alle Preise netto zzgl. 20 % USt. Finanzamtgebühr je nach Vertragsdauer

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hahn

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun



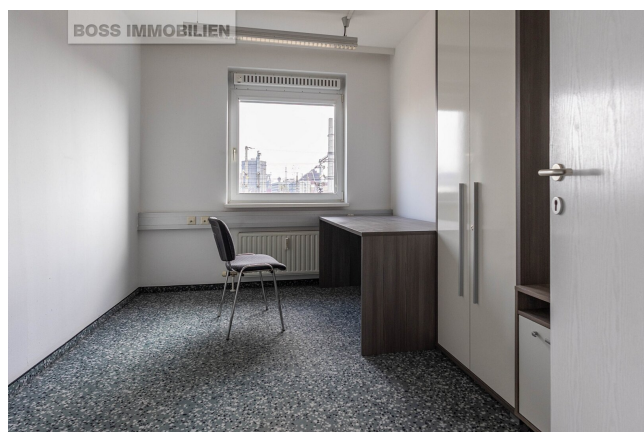
BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN








Best of Service & Safety • since 2002



Ihr Ansprechpartner:
Alexander Hahn
 +43 699 166 33 655
 ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   



Best of Service & Safety • since 2002








3.OG
2.OG
1.OG
EG



Best of Service & Safety · since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

 272 m ² Nutzfläche	 8 Zimmer
 4 m ² Balkon	 23 m ² Terrasse

Top 11 Wienerstr 221-223, 4020 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 Dusche, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o @ BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Linz | Büro | Mieten <

In ausgezeichneter Frequenzlage an der Wiener Straße 221–223 wartet diese großzügige Bürofläche darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Auf rund 272 m² eröffnet sich Ihnen ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl repräsentativ als auch funktional überzeugt.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein weitläufiger Empfangsbereich – ideal, um Kundinnen und Kunden stilvoll willkommen zu heißen. Von hier aus gelangen Sie zentral in alle weiteren Räume sowie auf die überdachte Terrasse, die zusätzlichen Freiraum bietet.

Raumaufteilung & Ausstattung

- 6 helle, flexibel nutzbare Büroräume
- 1 großzügiger Besprechungsraum
- voll ausgestattete Teeküche
- überdachte Terrasse
- getrennte Sanitärbereiche für Damen und Herren (im Stiegenhaus)
- Lift im Gebäude für barrierefreien Zugang
- EDV-Verkabelung in allen Räumen
- Deckenbeleuchtung bereits vorhanden
- Klimaanlage in einem der Büros

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Top-Adresse mit hervorragender Erreichbarkeit
- Repräsentativer Empfangsbereich für einen starken ersten Eindruck
- Flexible Raumstruktur für unterschiedlichste Nutzungskonzepte
- Barrierefreier Zugang durch Lift
- Tiefgaragenplätze optional anmietbar

Ob Kanzlei, Ordination, Agentur oder Dienstleistungsunternehmen – diese Fläche passt sich Ihren Anforderungen an und bietet den idealen Rahmen für professionelles Arbeiten.

Hier verbinden sich Lage, Funktionalität und Auftreten zu einer Bürofläche, die Eindruck hinterlässt.

Kosten und Dauer

Als Nebenkosten sind die Vergebühung des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Das Mietverhältnis ist befristet – Mietdauer nach Vereinbarung.

Fazit

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Interesse?

Wir begleiten Sie gerne – vom kostenlosen Besichtigungstermin bis zur Übergabe!

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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <975m
Apotheke <200m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.450m

Kinder & Schulen

Kindergarten <275m
Schule <350m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.525m

Nahversorgung

Supermarkt <225m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <800m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <175m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <1.400m
Autobahnanschluss <1.075m
Flughafen <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap