

Ihr Platz, Ihre Möglichkeiten

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



Objektnummer: 3818

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:	142,00 m ²
Zimmer:	5
Kaltmiete (netto)	1.065,00 €
Kaltmiete	1.360,67 €
Betriebskosten:	295,67 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

4.898,41 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hahn

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

T +43 7229 66 33 6 30

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, q.at 04-88



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

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

Weitere Immobilien-Angebot auf   



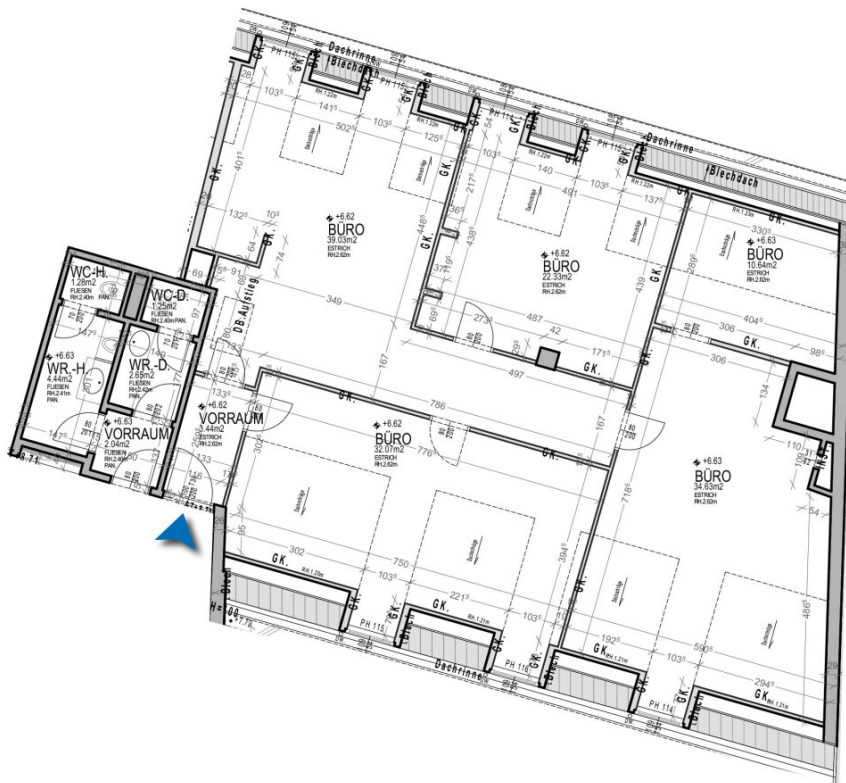


**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002



Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, q.at 04-88

BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Top 13
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 Gesamflächen 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.



2.OG
1.OG
EG

Objektbeschreibung

> Linz | Büro | Mieten <

Sind Sie auf der Suche nach einem Platz für Ihre Praxis oder Ihr Büro? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie.

Diese hellen Räumlichkeiten verteilen sich auf einer Fläche von ca. 142 m², im 2. Obergeschoss eines Büro- und Geschäftshauses in zentraler Lage von Linz. Gelangen Sie Ihren neuen Schaffensplatz bequem durch das Stiegenhaus oder mit dem Personenaufzug.

Ein großzügiger, heller Vorraum für den Empfang grenzt direkt an weitere Räume, die sich hervorragend für eine Praxis oder ein Büro eignen. Eine Teeküche rundet das Angebot dieser Immobilie ab.

Die Räumlichkeiten sind außerdem mit Deckenleuchten und einer EDV-Verkabelung ausgestattet. Getrennte Sanitärbereiche für Damen und Herren stehen im Stiegenhaus zur Verfügung.

Bei Bedarf können zudem Tiefgaragenplätze im Haus angemietet werden.

Warum dieses Büro ideal für Sie ist:

- + 142 m² Nutzfläche
- + **Barrierefrei** erreichbar (Lift vorhanden)
- + **Zentrale Lage** in Linz
- + **Top-Anbindung** an Autobahn & öffentliche Verkehrsmittel
- + **Tiefgaragenplätze** direkt im Haus verfügbar

Der perfekte Standort für alle, die Großes vorhaben.

Kosten und Dauer

Als Nebenkosten sind die Vergebührung 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>

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