88 m² Office Space | zentral und sofort verfügbar



Objektnummer: 3877

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:	87,53 m²
Bürofläche:	87,53 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,50 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	875,30 €
Kaltmiete	1.057,36 €
Betriebskosten:	182,06 €

Infos zu Preis:

Alle Preise netto zzgl. 20 % USt. Strom: ca. € 13,00 mtl. Finanzamtgebühr je nach Vertragsdauer

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN

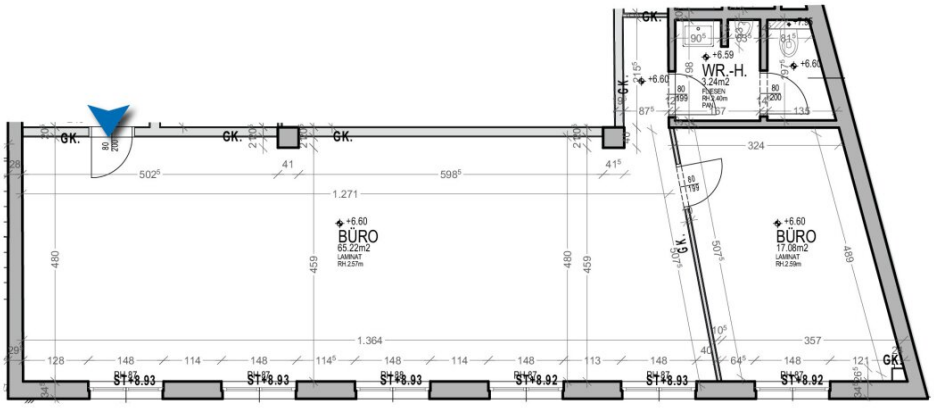

BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN
Miele
INNERE KRAFT


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety · since 2002
ÖGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
ögvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488
BELLEVUE
Best Property Agents
2026


BELLEVUE
Best Property Agents
2026
GGVE | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002
Ihr Ansprechpartner:
Ing. Thomas Zitta, BA
+43 664 85 85 218
tz@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !



BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety · since 2002
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

88 m²
Nutzfläche

2
Zimmer

Top 4
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 Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

BOSSimmobilien

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. 88 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.

Beim Betreten des Objekts empfängt Sie ein großzügiger, offen gestalteter Raum mit viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Eine kompakte Küchenzeile ist hier bereits integriert und sorgt für zusätzlichen Komfort im Büroalltag.

Ein weiterer, separat nutzbarer Raum eignet sich ideal als Chefzimmer, Besprechungsraum oder ruhiger Rückzugsbereich für konzentriertes Arbeiten.

Abgerundet wird das Büroangebot durch einen funktionalen Sanitärbereich mit WC und Pissoir,

Die Räumlichkeiten sind außerdem mit Deckenleuchten und einer EDV-Verkabelung ausgestattet.

Bei Bedarf können zudem Tiefgaragenplätze im Haus angemietet werden.

Warum dieses Büro ideal für Sie ist:

+ 88 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

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.

Info

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Kindergarten <275m
Schule <275m
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