

## Zentrale Bürofläche | 61 m<sup>2</sup>



01 Titelbild

**Objektnummer: 3884**

**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:	61,26 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	61,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Kaltmiete (netto)	612,55 €
Kaltmiete	740,00 €
Betriebskosten:	127,45 €
Infos zu Preis:	

Alle Preise netto zzgl. 20 % USt. Strom: ca. € 42,00 mtl. 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



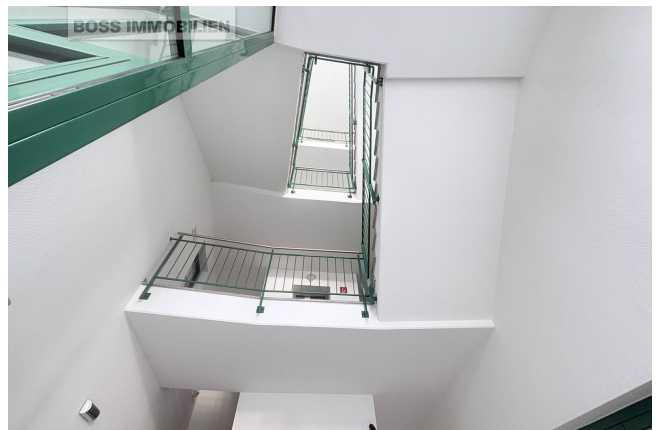
BOSS IMMOBILIEN



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**

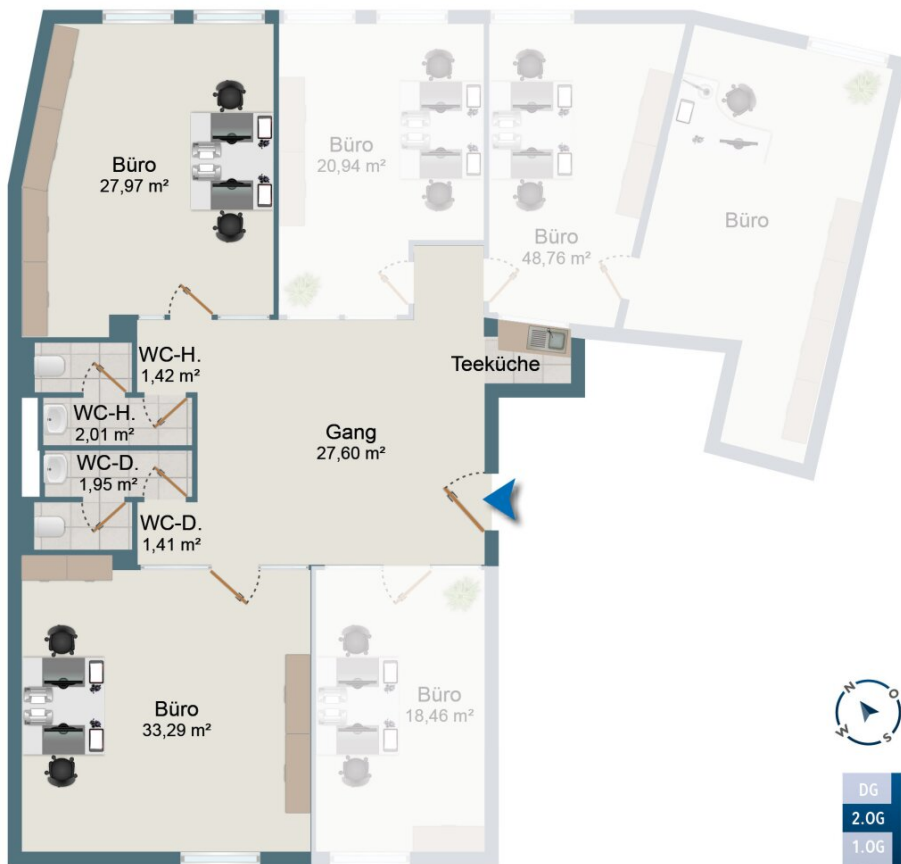
Best Property  
Agents

**2026**



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

Weitere Immobilien-Angebot auf 



- DG
- 2.OG**
- 1.OG
- EG

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

**61 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche

**2**  
Zimmer

**Top 6.2 + 6.3**  
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.

f @ BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Linz | Büro | Mieten <

Sie gründen gerade oder möchten Ihr Unternehmen auf das nächste Level bringen? Dieses moderne 61 m<sup>2</sup> Büro im Linzer Zentrum ist der ideale Startpunkt.

Es bietet Ihnen 2 helle Arbeitsräume mit Laminatboden, guter Beleuchtung und vorbereiteter EDV-Infrastruktur – einziehen, einrichten, loslegen. Die gemeinschaftlich genutzte Teeküche und Sanitärbereiche sorgen für Komfort im Arbeitsalltag.

### Warum dieses Büro ideal für Sie ist:

- + Kompakte 61 m<sup>2</sup> – **effizient & kostenschonend**
- + **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>

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